

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND TALLINNAS
Eraõiguse instituut

Brita Pitk

LEPINGUEELSE TEABE ANDMISE KOHUSTUS HÜPOTEEGIGA TAGATUD
TARBIJAKREDIIDILEPINGUTE KORRAL

Bakalaureusetöö

Juhendaja
dotsent Margus Kingisepp

Tallinn
2013

Olen koostanud bakalaureusetöö iseseisvalt.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikad ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

..... (töö autori allkiri ja kuupäev)

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. LEPINGUEELSE TEAVITAMISKOHUSTUSE OLEMUS JA EESMÄRK.....	7
1.1. Teavitamiskohustuse sisu ja põhinõuded	7
1.1.1. Teavitamiskohustuse eesmärk	7
1.1.2. Nõuded teabele	11
1.2. Teavitamiskohustuse olemus hüpoteegi tagatisel tarbijakrediidilepingute korral.....	13
1.3. Tarbija teavitamine kui Euroopa Liidu üks peamine meetod tarbija majandushuvide kaitsmiseks	16
2. EUROOPA TARBIJAKREDIIDI STANDARDINFO TEABELEHE ROLL LEPINGUEELSE TEABE ANDMISEL	21
2.1. Empiirilise uurimuse sisu, meetod ja valim	21
2.2. Üldine rahulolu lepingueelse teabe ja selgitustega	23
2.2.1. Info ja selgituste andmise aeg	25
2.2.2. Lihtsus pakkumiste võrdlemisel	27
2.2.3. Informatsiooni ja selgituste piisavus.....	29
2.3.4. Teabe lihtsus ja arusaadavus	30
2.3.5. Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht	31
2.3. Sotsiaalse informatsiooni ja normatiivse õiguse vastandumine	32
KOKKUVÕTE	35
PRE-CONTRACTUAL DISCLOSURE OBLIGATION IN THE CASE OF MORTGAGE- BACKED CONSUMER LOAN AGREEMENTS - SUMMARY	38
KASUTATUD MATERJALID.....	43
Kasutatud kirjandus	43
Kasutatud normatiivaktid ja normatiivaktide seletuskirjad.....	45
Euroopa Liidu normatiivaktide mõjuhinnangute analüüsid, raportid jm dokumendid	47
Kasutatud kohtupraktika	49
Muud allikad.....	49
LISAD	51

SISSEJUHATUS

Eluasemelaen on suur rahaline kohustus, millega tarbija seob ennast reeglina aastakümneteks. Seetõttu on tarbija huvides teha valik võimalikult parima toote ja teenuse kasuks, et võetud laenukohustus kujuneks tema jaoks heaks abimeheks oma kodu ostmisel või rajamisel. Teadliku valiku tegemiseks peaks tarbija olema iseseisev, jätma emotsioonid kõrvale ja mõtlema majanduslikes terminites nagu tootja. Ainult nii suudab tarbija vastu võtta jätkusuutlikke ja efektiivseid tarbimisotsuseid ning olla turul pakkujatele võrdväärseks partneriks.¹ Võrdsuse läbirääkimistel tagab informatsiooni omamine ehk ühe osapoole eelised informatsiooni osas ei tohiks muuta lepingupoolte seisundit ebavõrdseks. Seega infovahetusel enne lepingu sõlmimist on oluline roll mõjutamaks otseselt tulevase lepingu sõlmimise soovi. Järelikult selle tähtsa otsuse tegemiseks ei piisa ainult teadmisest, milliseks kujuneb laenu hind, vaid tarbija peab teadlik olema kõigist asjakohastest faktidest.

Lepingueelsele teabele juurdepääs on tarbija üks põhiõigusi, mida tunnustatakse ka Euroopa Liidu ühenduse (*edaspidi Ühendus*) esmase õiguse süsteemis üldiselt siduva põhiõigusena.² Selle eesmärgiks on kindlustada, et tarbija saab tarbimisvõimaluste kohta võimalikult aktuaalset teavet võimalikult erinevatest teabekanalitest. Ideaalis peaks see tagama, et enam ei saaks rääkida tarbijast kui turusuhete nõrgimast osalisest, vaid kui võrdväärsest ja -õiguslikust turul osalejast. Euroopa Õiguskohus on oma praktikas loonud nimetatud subjekti tähistamiseks uue mõiste „teadlik tarbija“. Mõiste sisuks on teadlik ja informeeritud tarbija, kes orienteerub kaupade ja teenuste turul, teeb ratsionaalseid ja majanduslikult põhjendatud tarbimisotsuseid ning kelle eelistused ei kujune välja fragmentaarse ja ühekülgse teabe põhjal.³

Kas tarbijale on lepingueelsele teabele juurdepääs tagatud ja me saame igapäevases praktikas rääkida „teadlikust tarbijast“? Sellele küsimusele vastamiseks on autor pidanud vajalikuks läbi viia empiirilise uuringu. Nii antud uuringus kui ka bakalaureusetöös üldisemalt on spetsiifilisema tähelepanu all teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. Nimelt edukad lepingueelsed läbirääkimised peaksid tarbijale andma kindlustunde pikaajalise kohustuse

¹ Multer, P., Valdmaa, S. (koostajad). Tarbijaharidus. Tallinn: Jaan Tõnissoni Instituut, 2008, lk 10.

² Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamus teemal „Tarbijateave“. Brüssel INT/500 täiskogu 464. istungjärg, CESE 616/2010, 29.06.2010.

³ Saaremäel-Stoilov, K., Tarbijateave ja tarbija esindusõiguse tagamine Eesti ja Euroopa Ühenduse õiguses. Juridica VI, 2006, lk 395.

võtmiseks ja välistama hilisemad vaidlused lepingu täitmise ajal. Sellest lähtuvalt on autori peamine väljakutse töö kavandamisel ja läbiviimisel uurida:

- a) milline on teavituskohustuse õiguslik sisu?
- b) kas hüpoteegi tagatisel tarbijakrediidilepingute puhul teavitamiskohustuse täitmiseks kasutatav Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht kindlustab tarbijale vajaliku teabe, et teha teadlik valik?

Bakalaureusetöö hüpotees on see, et Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht (*edaspidi teabeleht*)⁴ ei täida oodatud rolli lepingueelse teabe edastamisel ning ei võimalda teadliku valiku tegemist.

Empiirilise uuringu läbiviimiseks kasutas autor trükitud kujul struktureeritud ankeeti, mis sai viidud kolme Tallinna kesklinna notaribüroosse vastamiseks. Küsitlus koosnes 5 põhiparameetrist ja 13 küsimusest. Põhiparameetrid on taustaküsimused (sugu, vanus, haridus, keel); üldine rahulolu küsimus; pakkumisepõhised küsimused (aeg, võrreldavus); infost arusaamise küsimused ja küsimus lepingueelse standard teabelehe kohta. Lisaks eelnevatele küsimustele oli vastajatel võimalus lisada küsitluse viimases punktis vabu kommentaare.

Töö teoreetiline aktuaalsus tuleneb sellest, et antud uurimisvaldkonnas on seni ilmunud väga vähe õiguslikke käsitlusi. Seda põhjusel, et teabelehe andmise kohustus on Eestis kehtinud lühikest aega, alates 1.juulist, 2011, millal võeti Eesti õigusesse üle Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ 23. aprillist, 2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistati kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ (*edaspidi tarbijakrediidi direktiiv*)⁵. Lisaks sellele seisneb töö uudsus ka selles, et autor viis uurimuse käigus läbi empiirilise uuringu. Kuigi selline bakalaureusetöö käsitlus ei ole puhtalt juriidiline, lisab uuring kindlasti väärtust, sest annab tagasisidet, kuidas seadusandja mõte tegelikkuses on realiseerunud.

Töö on oma struktuurilt jaotatud kahte peatükki. Töö esimeses osas toob autor välja lepingueelse teavitamiskohustuse üldise olemuse ja eesmärgi, seda nii Euroopa Liidu kui ka Eesti õigusest lähtuvalt. Töö teine peatükk on empiirilise uuringu analüüs, et selgitada välja,

⁴ Justiitsministri 13.12.2010 määrus nr 47 „Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehtede vormide kehtestamine”, RT I, 22.12.2010, 4.

⁵ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 2008/48/EÜ 23. aprilli 2008 direktiiv, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. Euroopa Liidu Teataja 2008/L 133/66, 22.05.2008.

kas teavitamiskohustuse täitmiseks kasutatav Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht võimaldab tarbijal teha teadlikku valikut laenuotsuste tegemiseks. Antud peatükk sisaldab ka autori ettepanekuid teabelehe rolli lepingueelse informatsiooni edastamise parandamiseks.

Käesoleva bakalaureusetöö koostamisel kasutas autor võrdlevat ja analüütilist uurimismeetodit. Normide tõlgendamisel on põhirõhk ajaloolisel, grammatilisel ja süstemaatilisel õigusteaduslikul tõlgendusvõttel. Analüütiline meetod on käesolevas uurimuses töövahendiks läbiviidud tagasisideuuringu lahtiseletamisel. Võrdlev meetod võimaldab võrrelda õigusaktide eesmärgi saavutamist tegeliku olukorraga tarbijakaitse valdkonnas. Selles kontekstis on oluliste uurimisallikadena kasutatud ka mitmeid seaduseelnõude seletuskirju, et mõista, mida on seadusandja soovinud saavutada.

Lisaks seaduseelnõude seletuskirjadele, Euroopa Liidu direktiividele ja Eesti seadustele on käesoleva bakalaureusetöö koostamisel kasutatud ka erialakirjandusest saadud teavet. Nende publikatsioonide seas on mitmeid artikleid, mis käsitlevad teavitamiskohustuse üldisemaid põhimõtteid. Töö koostamisel aluseks võetud artiklitest vajab mainimist kindlasti R.Ligi artikkel „Teavitamiskohustus - tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses” ja K.Saaremäel artikkel „Tarbijateave ja tarbija esindusõiguse tagamine Eesti ja Euroopa Ühenduse õiguses”.⁶ Samuti on teavitamiskohustuse teemasid üldisemalt kajastanud mitmed artiklid rahvusvahelistes õigusajakirjades. Rahvusvahelistest artiklitest toob autor välja H.Beale⁷ artikli lepingueelsetest kohustustest ja I.C Garcia Porras ja W.H van Boomi ühisartikli⁸ teabe avaldamisest tarbijakrediidi direktiivi alusel. Kasutatud on ka rahvusvaheliste ja riiklike institutsioonide juhiseid ja töödokumente.

⁶ Saaremäel-Stoilov, K. *Op. Cit.*

⁷ Beale, H. Pre-contractual Obligations: The General Contract Law Background. *Juridica International* XIV, 2008, lk 42-50.

⁸ Garcia Porras, C.I., Van Boom, W.H. Information disclosure in the EU Consumer Credit Directive: Opportunities and limitations. Rotterdam Institute of Private Law Working Paper, 2009.

1. LEPINGUEELSE TEAVITAMISKOHUSTUSE OLEMUS JA EESMÄRK

1.1. Teavitamiskohustuse sisu ja põhinõuded

1.1.1. Teavitamiskohustuse eesmärk

Informatsioon on tänapäevaühiskonna tunnus, nõue, aga ka produkt ning selle kättesaadavus on infoühiskonna toimimise üks eeltingimusi.⁹ Kuigi igaühel näib olevat oma arusaam selle kohta, mida sõna *informatsioon* tähendab, on esmapilgul lihtsa ja arusaadava mõiste avamine küllaltki keerukas. Osa autoreid on seisukohal, et tegemist on sisutühja terminiga, mida võib eesti keeles asendada sõnadega *andmed* ja *teadmine*.¹⁰ Teiste hinnangul võib sõnal *informatsioon* olla eri valdkondade terminoloogias erinev tähendus. Autor on oma töös sõna *informatsioon* võrdustanud andmete ja teadmistega, mida tarbijal on oluline enne lepingu sõlmimist saada. Autor on sõna *informatsioon* bakalaureusetöös korduvalt kasutatud, sest informatsioon on tarbijakaitses üheks keskseks mõõtmeks. Ilma informatsioonita ei oleks tarbijatel võimalik teha teadlikke ja ratsionaalseid tehinguotsuseid ning kriitiliselt suhtuda pakutavate kaupade ja teenuste kirevasse valikusse.¹¹

Informatsiooni omamine ja selle õigeaegne kasutamine peaksid tarbijale tagama edu laenuotsuste tegemisel. Tarbija on lepingus siiski nõrgem osapool, kuna tal on ebavõrdne võimalus kätte saada informatsiooni või informatsiooni omamisest saadud eelised ei pruugi talle kahjuks siiski tagada veel võrdsust. Seega on püütud leida õiguslikke vahendeid, mille abil saaks kindlustada vajaliku teabe edastamist poolele, kes seda ise mingil põhjusel ei oma või kelle jaoks on selle saamine seotud raskustega. Sellest lähtuvalt on saanud informeerimis- ehk teavitamiskohustusest seaduses sätestatud kohustus.¹² Lisaks seadusest tulenevatele normidele eeldatakse teavitamiskohustuse tekkimist tarbija kui nõrgema poole suhtes ka seaduses reguleerimata juhtudel. Sellise eelduse aluseks on üldiselt tunnustatud kaitsekohustus.¹³

⁹ Tikk, E., Nõmper, A. Informatsioon ja õigus. Tallinn: Juura, 2007, lk 11.

¹⁰ Tikk, E., Nõmper, A. *Op.cit.* lk 20.

¹¹ Kingisepp, M. Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Tallinn: Läte 2011, lk 81.

¹² Kull, I., Parrest, I. Teavitamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. *Juridica IV*, 2003, lk 214.

¹³ Teavitamiskohustus tarbijalepingutes. Eesti Tarbijakaitse Liidu koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.tarbijakaitse.ee/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=273>

Teavitamiskohustuse kõige üldisemaks eesmärgiks on asetada tarbija positsiooni, kus ta võiks langetada kaalutletud otsuse. Tarbija peaks oma varalise seisundi ja pakutava lepingu pinnalt aru saama, kas lepingu sõlmimine on talle vajalik ja kasulik või mitte.¹⁴ Töö koostaja arvates on see eriti oluline aastatepikkuse kodulaenu võtmisel, mis on tõsine otsus ja kus eeltöö enne lepingu allkirjastamist peaks olema väga põhjalik. Põhjalik eeltöö ja oma laenulepingu lugemine ei pruugi olla keskmise tarbija jaoks lihtne, kuid kulutatud aeg lepinguga tutvumiseks tasub ennast tulevikus kindlasti ära.

Teavitamiskohustuse detailsem määratlus ja sisu selgitamine on leidnud põhjalikumalt käsitlemist ja diskuteerimist õigusosalases kirjanduses väga mitmete autorite poolt. Bakalaureusetöö autor on oma töö koostamisel lähtunud K.Liibaku poolt väljatoodud loetelust, mis tugineb Thomas Wilhelmssoni hinnangutele.¹⁵ Teavitamiskohustuste peamised viis eesmärgi on:

- a) Tegelikult tahte/nõusoleku kaitse, mis kannab endas ideed, et ainult informeeritud pool saab ratsionaalselt teise poolega pidada lepingulisi läbirääkimisi.
- b) Vahend ratsionaalseks turu käitumiseks (inglise keeles market behaviour), kus informatsioonis nähakse abivahendit turuosalise suutlikkuses leida endale parim valik turul pakutava seast.
- c) Toetada informatiivset selgust, mida võib ka pidada informatsiooni asümmeetria vähendamise toetamiseks. Taoline funktsioon puudutab nii lepingu eelseid kui ka järgseid teavitamiskohustusi, millele võidakse ette näha kirjalik vorm, mis aitaks ära hoida kahjulikud otsused. Seetõttu võib tuleneda neist ka eesmärk tagada lepingut puudutava informatsiooni säilitamine mõlema lepinguosalise jaoks asjakohasel viisil.
- d) Õigluse kontrollimine, mille puhul nähakse teavitamiskohustustes peamist kaitsevahendit, läbi mille on võimalik saavutada õiglane lepingu sisu.
- e) Toetada moraalset aususe kohustust, kus ühiskonna ühtekuuluvuse ja hästi toimiva ühiskonna huvides võib ühiskond soovida rõhutada aususe väärtust. Võidakse pidada vajalikuks sanktsioonide kehtestamine moraalselt mitteaktsepteeritavale käitumisele.¹⁶

¹⁴ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri, 761 SE III. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=1033413&u=20110306003000>, lk 26.

¹⁵ Wilhelmsson, T. European Rules on Pre-contractual Information Duties? *Op.cit.* lk 18-19 (viidatud: Liibak, K. Euroopa Liidu elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute direktiivi kohaldamine väikeettevõtetega sõlmitavatele krediitdilepingutele. Magistritöö. Tallinn, 2012, lk 59).

¹⁶ Liibak, K. Euroopa Liidu elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute direktiivi kohaldamine väikeettevõtetega sõlmitavatele krediitdilepingutele. Magistritöö. Tallinn, 2012, lk 59.

Printsiibis peaks antud eesmärkide täitmine toetama võlasuhte poolte heauskset käitumist lepingu ettevalmistamisel ning kindlustama lõppastmes lepinguõigluse.¹⁷

Euroopa õiguses jagunevad lepingueelsed teavitamiskohustused sisuliselt kaheks erinevaks grupiks. Esimeses neist leiduvad üldised reeglid, mis on seotud moraalse aususkohustuse ja tegeliku nõusoleku kaitsega. Enamasti sisaldavad need reegleid, mis nõuavad lepingu poolelt tema negatiivse käitumise või lepingu objekti suhtes oluliste negatiivsete faktide avaldamist teisele lepingu poolele. Teise grupi moodustavad teavituskohustused, mille peamine eesmärk on tarbija varustamine vajalike vahenditega turul ratsionaalseks käitumiseks. Selle paremaks saavutamiseks nähakse tihtipeale ette pikki nimekirju info kohta, mida tuleb enne lepingu sõlmimist avaldada.¹⁸

Üldised reeglid lepingueelsete läbirääkimiste käigus informatsiooni andmise kohta on Eestis kirja pandud võlaõigusseadusesse (*edaspidi VÕS*).¹⁹ VÕS § 14 reguleerib pooltevahelisi suhteid enne siduva lepingu tekkimist ning seab keelu läbirääkimisi pahauskselt pidada või neid pahauskselt katkestada. VÕS § 14 lõige 1 kohustab lepingueelsete läbirääkimiste etapis mõistlikult arvestama üksteise huide ja õigustega ning väljastama tõeseid andmeid. VÕS § 14 lõikest 2 tuleneb teavitamiskohustus, mille sisuks on kohustus teatada kõigist asjaoludest, mille vastu on teisel poolel lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. Sellest lähtuvalt nõustub töö koostaja K.Liibaku järelدusega, et lepingueelsete läbirääkimiste etapis on teavitamiskohustus üks peamisi kohustusi ja olulisemaid hea usu põhimõtte väljendusi.²⁰

Erinormist tulenevat teavitamiskohustust, mis laieneb ainult teatud liiki lepingulistele suhetele on reguleeritud VÕS eriosas, tarbijakrediidilepingute puhul on selleks VÕS § 403¹. Säte lisati VÕSi pärast Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2008/48/EÜ 23. aprillist 2008²¹ ülevõtmist Eesti õigusesse (jõustus 01.07.2011 aastal). Selle muudatusega suurenes oluliselt tarbijale lepingueelselt avaldatava teabe hulk ja uuendusena võeti kirjaliku vormina kasutusele teabeleht.²² Selge ja ühelaadse teavitamismeetodiga loodeti soodustada ühendusesisese tarbijakrediidituru tekkimist, sest teabeleht oma lihtsa ja selge struktuuriga peaks julgustama inimestele piiriüleselt krediiti võtta.

¹⁷ Parrest, I. Lepingueelne teavitamiskohustus. Lepingueelse teavitamiskohustuse funktsioonid, piiritlemise probleemid ja rikkumise tagajärjed. Magistritöö. Tallinn, 2005, lk 47.

¹⁸ Liibak, K. *Op.cit.* lk 60.

¹⁹ Võlaõigusseadus, vastu võetud 26.09.2001, RT I 2001, 81, 487; RT I, 08.07.2011, 6.

²⁰ Liibak, K. *Op.cit.* lk 60.

²¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 2008/48/EÜ 23. aprilli 2008 direktiiv. *Op.cit.*

²² Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri, 761 SE III. *Op.cit.* lk 2.

Teavitamiskohustuse regulatsioon siiski ei piirdu ainult võlaõigusseadusega, sest näiteks hea usu printsiip laieneb eraõigusele tervikuna. Teavitamiskohustuse õiguslikud alused on sätestatud ka tsiviilseadustiku üldosa seaduses (*edaspidi TsÜS*)²³ §-s 95. Vastavalt TsÜS §-le 95 tuleb teavitamiskohustuse väljaselgitamisel arvestada, kas asjaolu on teisele poolele tähtis, millised eriteadmised on pooltel, millised on teise poole mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks ja kui suured on tema poolt nende andmete saamiseks tehtavad vajalikud kulutused.²⁴ Kuigi Euroopa Kohus määratleb (otsus C-342/97 p 26) keskmist tarbijat kui piisavalt informeeritud, mõistlikult tähelepanelikku ja arukat subjekti²⁵, siis autori arvates hüpoteegi tagatisel tarbijakrediidilepingute sõlmimisel ei saa sellest definitsioonist lähtuda. Tarbija jaoks võib pikaajalise eluasemelaenulepingu sõlmimine jääda elus ainukeseks korraks, kuna kodu vahetamine on oluline muutus, mida ei tehta kergekäeliselt. Seetõttu ei saa keskmise tarbija puhul rääkida mitmekordsest laenukogemusest või spetsiifilistest eriteadmistest antud lepingu sõlmimisel. Samuti peab autor pigem piiratuks tarbija oskusi kasutada informatsiooni saamiseks erinevaid andmekogusid (nt kinnistusraamatut, võlaregistrit), kuna igapäevases majandustegevuses ei ole tarbijal neid vaja kasutada. Seega autor määratleb keskmist tarbijat kui väheteadlikku ja mõistlikult tähelepanelikku subjekti. Sarnasele seisukohale jõudis ka Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee omaalgatuslikus arvamuses „Tarbija teavitamine“.²⁶ Komitee oli arvamusel, et Euroopa Liidu vastutusalasse jäävate tarbijakaitsealaste õigusaktide määratlemisel tuleks lähtuda nõrgema või haavatavama osapoole mõistest, mitte teadliku, tähelepaneliku ja aruka, puhtalt majanduslikel kaalutlustel otsuseid langetava tarbija mõistest. Sellist lähenemisviisi järgides peaks minimaalne ühtlustamine ja kõrge kaitsetase asutamislepingu nõuetega olema rohkem kooskõlas ja vastama suuremal määral tarbijasuhete tegelikule olemusele.²⁷

Eelnevast lähtudes võib öelda, et teavitamiskohustus eksisteerib tarbija suhtes kaitsekohustusena ka juhul, kui seda otseselt ei ole õigusaktides sätestatud.²⁸ Seega analoogia puudumise korral on võimalik vajalikud ja mõistlikud teavitamiskohustused tuletada hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest. Sellest lähtuvalt võib väita, et teavitamiskohustus on Eesti

²³ Tsiviilseadustiku üldosa seadus, vastu võetud 27.03.2002, RT I 2002, 35, 216; RT I, 06.12.2010, 1.

²⁴ Kull, I., Parrest, I. *Op.cit.* lk 217.

²⁵ Euroopa Kohtu otsus 22.juuni 1999, nr C-342/97, Lloyd Schuhfabrik Meyer & Co. GmbH versus Klijsen Handel BV. Euroopa Kohtulahendid 1999, lk I-03819, punkt 26.

²⁶ Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamus teemal „Tarbija teavitamine“ (omaalgatuslik arvamus). Euroopa Liidu Teataja 2001/C 44/11, 11.02.2011. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/JOIndex.do?year=2011&serie=C&textfield2=44&Submit=Otsing&ihmlang=et>

²⁷ Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamus teemal „Tarbija teavitamine“. *Op.cit.*

²⁸ Kingisepp, M. *Op.cit.* lk 81.

õiguses kujundatud üldnormina, mille kohaldamine ei piirdu ainult seaduses otse ettenähtud asjaoludega, vaid mida võib tuletada analoogiat rakendades või kaudseid allikaid kasutades.²⁹

1.1.2. Nõuded teabele

Teavitamiskohustuse täitmiseks peab tarbija saama tarbimisvõimaluste kohta võimalikult aktuaalset teavet võimalikult erinevatest teabekanalitest.³⁰ Teave, mida tarbijale antakse, ei saa olla mitte igasugune, vaid teave peab nii sisult kui ka ulatuselt vastama teatud kriteeriumitele. Tarbijakaitseaduse § 3 punkt 2 kohaselt³¹ on igal tarbijal õigus saada pakutavate kaupade ja teenuste kohta vajalikku ja tõest teavet teadliku valiku tegemiseks ning õigeaegset teavet kauba või teenusega seotud riskide kohta. Seega informatsioon peab oma olemuselt vastama kolmele põhinõudele: peab olema tõene, võimaldama teadliku valiku tegemist ja avama võimalikud kaubaga/teenusega seonduvad riskid.³²

Esiteks peab esitatud teave olema tõene. Selleks, et tarbija saaks teha parima võimaliku valiku, peab tal olema ülevaade kõikidest asjassepuutuvatest faktidest. Üldiselt arvestatakse, et kohustus avaldada fakt tähendab tõese fakti avaldamise kohustust.³³ Samuti eeldatakse, et teavet avaldav kaupleja kannab info ebaõigsusest või mittetäielikkusest tulenevaid riske.³⁴ Tõese teabe defineerimisel peab vaatlema ka emotsionaalseid hinnanguid, sest emotsionaalsed hinnangud ei sisalda üldjuhul teavet, mida saaks pidada õigeks või valeks. Hinnanguid näiteks „kõige naljakam film“ või „kõige ilusam kleit“ ei saa pidada valeks, isegi kui mõne tarbija jaoks see film polnud üldse naljakas ja mõnele see kleit selga ei istunud. Juhul kui hinnang aga jätab tarbija jaoks petliku mulje tegelikest faktidest (nt „turu kõige soodsam intress“), siis see on keelatud.³⁵ Seega autori arvates peaks hinnangute andmisel lähtuma sellest, kuidas „keskmine tarbija“ seda mõistab.

Lisaks tõese teabe andmisele on kindlaks määratud ka teabe hulk, mida tarbija peab konkreetse toote ostmisel või teenuse tarbimisel saama. Nimelt kaupleja peab tarbijat teavitama kõigist asjaoludest, mille vastu tarbijal on lepingu eesmärgi arvestades oluline

²⁹ Kull, I., Parrest, I. *Op.cit.* lk 215.

³⁰ Saaremäel-Stoilov, K. *Op.cit.* lk.395.

³¹ Tarbijakaitseadus, vastu võetud 11.02.2004, RT I 2004, 13, 86; RT I 2010, 77, 590.

³² Kingisepp, M. *Op.cit.* lk 83.

³³ Ligi, R. Teavitamiskohustus- tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. *Juridica VIII*, 2006, lk 530-540, lk 532.

³⁴ Kingisepp, M. *Op.cit.* lk 84.

³⁵ Howells, G., Micklitz, H.W., Wilhelmsson, T. *European fair trading law: the unfair commercial practices directive*. Aldershot: Ashgate, 2006, lk 130.

äratuntav huvi. Erandina ei pea kaupleja teavitama tarbijat asjaoludest, mida temalt ei saa mõistlikult oodata (VÕS § 14 lg 2). Seega tarbijal on õigus nõuda ja saada kaupa või teenust, mis vastab kehtestatud nõuetele, on ohutu tarbija elule, tervisele ja varale ning mille omamine ja kasutamine pole keelatud.³⁶ Teabe andmise täpne sisu ja ulatus võivad erinevate lepingutüüpide osas varieeruda. Näiteks ka Euroopa Ühenduse õigusaktides (peamiselt direktiivides) on teavitusnõuded erinevad. Olulisem on teavitamiskohustus siiski kaugmüügi puhul ja seoses toodetega, mis võivad ohustada isikut enam või mida tarbitakse olemuslikult väga palju. Nende toodete puhul on tarbijaid vaja enam kaitsta ja seetõttu on suurem ka nõutava informatsiooni hulk.³⁷

Kolmandaks peab teave võimaldama tarbijal teha teadlikku valikut. Ootus on see, et iga tarbija teeks oma tarbimisotsused ratsionaalselt. Ta peaks olema teadlik võimalikest tagajärgedest ning valima enda jaoks sobivaimad kaubad ja teenused.³⁸ Ratsionaalse valiku tegemiseks on kaupleja ja tootja kohustatud andma tarbijale enne lepingu sõlmimist üksikasjalikku teavet kauba või teenuse omaduste, kasutamistingimuste ja garantii kohta, hinna ja tasumise tingimuste ning lepingu täitmise ja sellest tulenevate õiguste, kohustuste ning vastutuse kohta.³⁹ Autor nõustub R.Ligi järeldusega, et sellest ainuüksi jääb väheks, kuna tarbija võib küll teada kõiki vajalikke fakte, aga ta peab nendest faktidest ka aru saama.⁴⁰ Töö koostaja arvates faktidest arusaamiseks ja teadliku valiku võimaldamiseks on vajalik arvestada informatsiooni lihtsustamisega ja keeleliste nüanssidega.

Viimastel aastakümnetel on informatsiooni hulk tohutult kasvanud, seda tänu info- ja kommunikatsioonitehnoloogia kiirele arengule. Uurimistulemused on näidanud, et ajavahemikul 1970-2000 toodeti rohkem infomatsiooni kui eelneva 5000 aasta jooksul kokku. Samas tuleb tõdeda, et inimese võime töödelda informatsiooni ei ole kasvanud samasuguse kiirusega. Meie võime lugeda teksti, vaadelda pildikujundeid ja kuulata helisid on paraku suures osas samasugune nagu see oli Rooma senaatoritel või keskaegsetel õpetlastel. Kiire tehnoloogilise arengu tagajärjel oleme jõudnud situatsiooni, mil üha rohkem räägitakse infouputusest või informatsiooni üleküllusest.⁴¹ Töö koostaja arvates on info üleküllus ka suur oht krediidilepingu sõlmimisel. Tarbija ei pruugi suures infohulgas suuta enda jaoks

³⁶ Kingisepp, M. *Op.cit.* lk 84.

³⁷ Ligi, R. *Op.cit.* lk 533.

³⁸ Multer, P., Valdmaa, S. *Op.cit.* lk 4.

³⁹ Kingisepp, M. *Op.cit.* lk 83.

⁴⁰ Ligi, R. *Op.cit.* lk 536.

⁴¹ Virkus, S. Infokirjaoskus ja infokäitumine infouuringute kontekstis. Arvutivõrgus: <http://www.tlu.ee/i-foorum/foorum7/Artiklid/sirje.htm>

teadvustada informatsiooni, mida tal teadliku valiku tegemiseks vaja läheb. Sellepärast on autori arvates järjest olulisemaks saanud asjaolu, et tarbijatele oleks info võimalikult lihtsaks tehtud ning teavet oleks enne lepingu sõlmimist põhjalikult selgitatud.

Peamine eeldus, et tarbija saaks talle antud teabest aru, on see, et teave on esitatud talle arusaadavas keeles. Seega info peab olema keeleliselt korrektne ja tarbija jaoks emakeeles.⁴² Seda kinnitab ka TKS § 4 lg 4, mille kohaselt peab tarbijale antav teave olema tõene ja arusaadav ning esitatud tarbijale eesti keeles. Äriühingute, nende töötajate ning füüsilisest isikust ettevõtjate eesti keelele esitatavad nõuded seoses tarbija teavitamisega reguleeritakse eriseaduse mõttes keeleseadusega. Keeleseaduse § 16 kohaselt on kaupade ja teenuste tarbijal õigus eestikeelsele teabele ja teenindamisele vastavuses tarbijakaitseseadusele.⁴³

1.2. Teavitamiskohustuse olemus hüpoteegi tagatisel tarbijakrediidilepingute korral

Eesti hüpoteekkrediiditur on märkimisväärne: hüpoteeklaenude aastakasv oli 2010. aasta detsembris 3,7% (2009. aasta detsembris 1,5%).⁴⁴ 2011. aastal oli väljaantud elamuhüpoteeklaenude maht veidi alla 6 miljardi euro.⁴⁵ Euroala võlakriisi tõttu püsib rahvusvahelises finantskeskkonnas endiselt suur määramatus, kuid sellest hoolimata on Eesti laenuturg elavnenud mõnevõrra kiiremini kui 2012. aasta kevadel prognoositi. Majapidamiste eluasemelaenude käive suurenes 2012. aasta teises ja kolmandas kvartalis aastatagusega võrreldes vastavalt 23% ja 12%.⁴⁶ See annab kinnitust, et hoolimata sellest, et 2005. aastal alguse saanud laenuboom on nüüdseks möödunud, siis eluasemelaenud on ühiskonna jaoks jätkuvalt oluline valdkond.

Eluasemelaenude olulisust ja teabe andmist kui ühte peamist meetodit tarbija kaitsmiseks on rõhutanud ka Euroopa Ühendus. Seda on sõnaselgelt kinnitanud Euroopa Kohus oma väljaütlemisega, et "üheks peamiseks Ühenduse nõudeks tarbijakaitses peetakse tarbija teavitamist"⁴⁷, seda mitte ainult Ühenduse seisukohast vaadatuna, vaid tarbijakaitses üldisemalt. Samuti on sätestatud teavitamiskohustus Euroopa tarbijaõiguse direktiivides kui

⁴² Radeideh, M. Fair Trading in EC law: Information and Consumer Choice in the Internal Market. Groningen: Europa Law Publishing, 2005, lk 209.

⁴³ Kingisepp, M. *Op.cit.* lk 82.

⁴⁴ Euroopa Keskpanga aastaaruanne 2010. Euroopa Keskpank, 2011, lk 43.

⁴⁵ A review of Europe's mortgage and housing markets. European Mortgage Federation, Hypostat 2011, November 2012, lk 35.

⁴⁶ Rahapoliitika ja majandus: hetkeseis ja ülevaade. Tallinn: Eesti Pank, 2/2012, lk 32.

⁴⁷ Howells, G., Wilhelmsson, T. *Op.cit.* lk 381.

ühe peamise meetodina tarbija kaitse tagamiseks.⁴⁸ Autori arvates hüpoteeklaenude puhul teavitamiskohustuse suurem olulisus tuleneb juba ka sellest, et hüpoteeklaenu näol on tegemist inimese elus ühe tähtsama otsusega, sest sellega võetakse rahaline kohustus aastakümneteks.

Hüpoteeklaenude puhul püüti algselt lepingueelse teabe hulka reguleerida Euroopa Liidu tasemel 2001. aasta märtsis sõlmitud vabatahtliku tegevusjuhendiga 2001/193/EÜ⁴⁹ (*edaspidi vabatahtlik tegevusjuhend*). Tegevusjuhendi eesmärk oli määrata kindlaks üldteave, mis tuleks teha kättesaadavaks tarbijatele ja leppida kokku Euroopa standardne teabeleht, mille abil saavad tarbijad võrrelda eluasemelaene riigisisest ja piiriülest. Kokkulepe pidi tagama teabe läbipaistvuse ja võrreldavuse. Siseturu voliniku Frits Bolkesteini sõnade kohaselt pidi kokkuleppest praktiline abi olema kõikidele laenuvõtjatele kogu Euroopas. Sealjuures rõhutas ta informatsiooni andmise kohustust, mis tagaks tarbijatele teadlikke valikute tegemise võimaluse laia tootevalikust. Volinik tõi välja seda, et „korterite või maja ostmine on sageli kõige kallim rahaline kohustus inimese elus ja seejuures on oluline, et saaks abi parima lahenduse leidmiseks. Mida parem on teave, seda enesekindlamalt saab tarbija oma laenu valida. Tõstes tarbijate usaldust antud kokkuleppega, aitab see ka laenuandjatel müüa oma laenukohte teistes liikmesriikides. Tegemist on hea näitega sellest, kuidas ettevõtted ja tarbijad võivad ühiste huvide saavutamiseks leida lahendusi, mis aitavad vältida vajadust ühtlustada õigusakte.”⁵⁰ Autor jääb voliniku sõnade osas vastupidisele arvamusele ja nõustub Euroopa Komisjoni seisukohaga, et paraku nii siiski ei läinud. Tegu oli vabatahtliku juhendiga, mida rakendati liikmesriikides ebaühtlaselt ja ebapiisavalt.⁵¹

Eesti antud kokkuleppega ühines ja registrisse oli kantud seitse Eesti turul tegutsevat krediitiasutust.⁵² Üheskoos need seitse laenuandjat moodustasid 96% Eesti riigi turust. Võrdlusena võib tuua veel Soome, kus 337 laenuandjat rakendas kokkulepet ja katsid 99% riigi siseturust või Prantsusmaa, kus kõigest 42 laenuandjat ühinesid kokkuleppega ja turust

⁴⁸ Ojaperv, S. Euroopa Tarbijaõiguse harmoniseerimise vajadusest taganemisõiguse näitel. Magistriõõ, juhendaja M.Käerdi. Tartu, 2012, lk 9.

⁴⁹ Commission recommendation on pre-contractual information to be given to consumers by lenders offering home loans. Euroopa Liidu Teataja 2001/L 69/25, 10.03.2001.

⁵⁰ Home loans: Commission endorses guidelines on prior information for consumers. Brussels, press release 05/03/2001. Arvutivõrgus kättesaadav: http://europa.eu/rapid/press-release_IP-01-305_en.htm?locale=en

⁵¹ Opinion of the European Economic and Social Committee on the ‘Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the harmonisation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning credit for consumers. Euroopa Liidu Teataja 2003/C 234/01, 10.07.2003.

⁵² Register of institutions adhering to the European Code. Euroopa Komisjoni koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/home-loans/code_en.htm

oli kaetud 45% või Poola, kus 2009. aastaks polnud üski laenuandja veel ühinenud kokkuleppega.⁵³ Samuti olid erinevused kokkuleppe sätete viimisega siseriiklikusse õigusesse. Kokkuleppe sätted või vähemalt osa neist viidi siseriiklikusse õigusesse kõigest kaheksas riigis.⁵⁴ Oluline erinevus oli ka teabelehe andmise ajas laenulepingu sõlmimise protsessis. Eestis anti teabelehte välja tarbija nõudmisel, Iirimaa koos laenupakkumisega, Itaalias esmasel kliendikohtumisel.⁵⁵ Need näited annavad kinnitust autori arvamusele ja Euroopa Komisjoni väitele, et vaatamata sellele, et eluasemelaenu vabatahtlik tegevusjuhend mängis olulist rolli tarbijakaitse valdkonnas, jäi tarbijatele hüpoteeklaenu kohta antava teabe hulk ja kvaliteet liikmesriikides endiselt kõikuvaks ja ebaühtlaseks.⁵⁶

Lisaks vabatahtlikule tegevusjuhendile on Eestis hüpoteeklaenu lepinguelse teavitamiskohustuse arengut mõjutanud võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse täiendamine, millega võeti Eesti õigusesse üle tarbijakrediidi direktiiv⁵⁷ (jõustus 1.07.2011). Kõnealuse direktiivi reguleerimisalasse kuuluvad tarbijakrediidilepingud mahus 200–75 000 eurot ja sellega reguleeritakse reklaami, lepinguelse ja lepingus kajastatavat teavet, krediitivõimelisuse hindamist, piisavaid selgitusi ning krediitvahendajate suhtes kohaldatavaid avalikustamismõndeid. Tarbijakrediidi direktiivi reguleerimisalast jäävad välja hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega kaetud kinnisvaraalaenud.⁵⁸ Vaatamata sellele kasutas Eesti liikmesriikide õigust määratleda regulatsiooni kohaldamisala ja kehtestas sätteid ka hüpoteeklaenu suhtes. Siseriiklikus õiguses reguleerib sätete kohaldamist hüpoteeklaenule VÕS § 403 lõige 4. Lõike 4 eesmärgiks on anda ülevaade, millises ulatuses kohalduvad VÕS 22. ptk 2. jao sätted hüpoteegiga tagatud krediitilepingutele. Sisuliselt ütleb vastav lõige seda, milliseid tarbijakrediitilepingu sätteid hüpoteegiga tagatud krediitilepingutele ei kohaldata.

Direktiivi põhimõtete toomisel siseriiklikusse õigusesse ehk VÕS 22. ptk 2. jao muutmisega suurenes hüpoteeklaenu puhul oluliselt kohustuslik tarbijale lepinguelse avaldatava teabe hulk. Uuenduse eesmärgiks oli tagada ulatuslik teavitamiskohustus, mis võimaldaks tarbijal

⁵³ European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual information for Home Loans: Third Progress Report on Implementation in the European Union. April 2009, lk 2-3.

⁵⁴ European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual information for Home Loans. *Op.cit.* lk 8.

⁵⁵ European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual information for Home Loans. *Op.cit.* lk 9.

⁵⁶ Valge Raamat ELi hüpoteeklaenualgatuste integreerimise kohta. Brüssel, KOM(2007) 807 lõplik, 18.12.2007, lk 7.

⁵⁷ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 2008/48/EÜ 23. aprilli 2008 direktiiv. *Op.cit.*

⁵⁸ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 2008/48/EÜ 23. aprilli 2008 direktiiv. *Op.cit.*

vastu võtta tarbijakrediidilepingu sõlmimisel kaalutletud ja mõistlikku otsust. Põhjusel, et antud muudatusega lepingueelselt esitatava teabe maht oluliselt suurenes, tekkis oht, et tarbijal tekib infovoo üleküllus. Sellest lähtuvalt võeti kasutusele Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht, mis oma lihtsa ja selge struktuuriga peaks tagama teabe võrreldavuse ning kerge jälgitavuse.⁵⁹ Teine põhjus teabelehe kasutusele võtmiseks oli see, et standardvormi kasutades saaks tarbija võimaluse võrrelda talle pakutavaid lepingutingimusi teiste krediidiandjate poolt pakutavaga, seda nii kodu- kui välismaiste krediidiandjate suhtes. Nimekiri andmetest, mis on kohustuslik teabelehel kajastada, on sätestatud VÕS §403¹ lg 1 p 1-15. Lisaks sellele on § 403¹ lõikes 2 toodud selline teave, mille esitamise kohustus sõltub konkreetsest olukorrast ja konkreetse lepingu eripäradest, sest selle teabe esitamine ei pruugi olla võimalik. Näiteks ei pea ega saagi lepingueelses teabes avaldada krediidivahendaja nime ja aadressi, kui tegemist ei ole krediidivahendusega.⁶⁰ Seega on autor arvamusel, et hüpoteeklaenude puhul on lepingueelse teabe maht, mida krediidiandja enne laenulepingu sõlmimist tarbijale peab andma, väga konkreetse ja selge nimekirjana reguleeritud.

1.3. Tarbija teavitamine kui Euroopa Liidu üks peamine meetod tarbija majandushuvide kaitsmiseks

2012.aastal täitus 20 aastat ühtse turu loomisest Euroopa Liidus. Euroopa tarbijate jaoks tähendab ühtne turg suuremat valikut ja madalamaid hindasid. Kodanikele on ühtne turg taganud vabaduse reisida, elada, õppida ja töötada seal, kus nad soovivad. Tänu ühtsele turule on 23 miljoni ELi ettevõtte jaoks avanenud juurdepääs 500 miljonile tarbijale.⁶¹ Need arengud on kaasa toonud muutused ka krediiditurul. Nimelt ühtsel turul ei ole tarbija krediidilepingu sõlmimiseks seotud ainult oma sünnikohaga, vaid tema ees on avatud kogu Euroopa Liidu siseturg. Selleks, et tarbijad tunneksid end teistes Euroopa Liidu liikmesriikides krediidilepingu sõlmimisel sama kindlalt kui koduriigis, siis autori arvates on tarbijate õiguste kaitsest kujunenud üks Euroopa Liidu põhiväärtuseid.

Ühtse siseturu toimimise eelduseks on olnud Euroopa lepinguõiguse areng ja ühtse õigusliku raamistiku loomine. Seetõttu on Euroopa Liidust lähtuv õigus kõige laiemas mõttes omandanud üha suuremat mõju ka liikmesriikide siseriiklikule lepinguõigusele. See on

⁵⁹ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri, 761 SE III. *Op.cit.* lk 2.

⁶⁰ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri, 761 SE III. *Op.cit.* lk 19.

⁶¹ Euroopa Komisjoni teatis Euroopa Parlamendile, nõukogule, Euroopa majandus-ja sotsiaalkomiteele ning regioonide komiteele. Ühtse turu akt II. Üheskoos uue majanduskasvu eest. Brüssel, COM(2012) 573 final, 3.10.2012, lk 1.

otseselt puudutanud ka tarbijalepingute regulatsiooni, kuna tarbijakaitse kujutab endast Euroopa Liidu pädevusse kuuluvat valdkonda (asutamislepingu artikkel 153).⁶²

Üheks oluliseks teetähiseks tarbijakaitse valdkonnas võib pidada 7.veebruari 1992.aastal allkirjastatud Euroopa Liidu lepingut ehk Maastrichti lepingut.⁶³ See oli esimene kord kui tunnustati eraldi eesmärgina tarbijapoliitikat ja kehtestati eraldi printsiibid tarbijakaitse valdkonnas. Alates sellest ajast on tarbijate õiguskaitse tagamine ning nende koolitamine olnud Euroopa Ühenduse oluliseks eesmärgiks ja väljakutseks. Hilisemalt on tarbija koolitamise eesmärk eraldi sätestatud ka Euroopa Parlamendi ja Euroopa Ühenduse Nõukogu ühiselt vastu võetud otsuses 283/1999/EÜ⁶⁴ lisa punktis 3, mis seadis prioriteediks:

- parandada teavet tarbija õigustest ning õiguste realiseerimise võimalustest ning tõsta tarbijate ja tootjate teadlikkust tooteohutuse eri aspektidest;
- tõsta tarbija teadlikkust talutavate tootmis- ja tarbimismallide vajalikkusest;
- täiendada tarbijale pakutavat teavet toodete ja teenuste omaduste osas, eriti võrdlevate testide läbiviimise abil;
- edendada tarbijakoolitust, eriti koolides;
- arendada ja toetada teisest Euroopa Liidu liikmesriigist pärit tarbijate nõustamise ja teavitamisega tegelevaid keskusi.⁶⁵

Seega juba pikka aega on Ühenduse huviks olnud tarbija õiguste tagamine ja nende koolitamine nii, et tasakaalus on kõrgetasemeline tarbijakaitse ja ettevõtete konkurentsivõime. Ideaaliks on pandud olukord, kus Euroopa Liidu tarbijale saaks öelda „kus iganes sa Euroopa Liidus oma oste teed, sinu peamised õigused jäävad samaks”.⁶⁶ Autor on seda mõtet sõnastanud „ideaalina” just seetõttu, et kui eesmärgiks võtta täieliku ühtsuse loomine kõikides liikmesriikides, siis see ei arvesta riigi tegelikke vajadusi ja võimalusi tarbijakaitse valdkonnas. Küll on autor nõus sellega, et üldised kaitseõigused, näiteks tarbija teavitamine, taganemisõigused, nõuded reklaamile, peaksid liikmesriikides ühtmoodi tagatud olema.

⁶² Parrest, I. *Op.cit.* lk 30.

⁶³ Treaty on European Union, signed at Maastricht on 7 February 1992. Euroopa Liidu Teataja 1992/C 191/01, 29.07.1992.

⁶⁴ Decision no 283/1999/EC of the European of the European Parliament and of the Council establishing a general framework for Community activities in favour of consumers. Euroopa Liidu Teataja 1999/L 34/1, 9.02.1999, lk 6.

⁶⁵ Saaremäel-Stoilov, K. *Op.cit.* lk.396.

⁶⁶ Paper on the Review of the Consumer Acquis. Brussels, COM (2006) 744 final, 08.02.2007, lk 3.

Seega autor nõustub pigem K. Saaremäel lähenemisega⁶⁷, et ootus oleks see, et kõikides liikmesriikides tarbija kui ühe turusuhte subjekti positsioon paraneks sel määral, et ei saaks enam rääkida tarbijast kui turusuhete nõrgimast osalisest, vaid võrdväärsest ja -õiguslikust turul osalejast. Euroopa Õiguskohus on oma praktikas loonud nimetatud subjekti tähistamiseks ka uue mõiste „teadlik tarbija“ (*mündiger Verbraucher*). Teadlik tarbija on teadlik ja informeeritud tarbija, kes orienteerub kaupade ja teenuste turul, teeb ratsionaalseid ja majanduslikult põhjendatud tarbimisotsuseid ning kelle eelistused ei kujune välja fragmentaarse ja ühekülgse teabe põhjal.⁶⁸

Teekond teadliku tarbija mõiste kujunemiseni ja Euroopa Liidus ühtse tarbijakaitse valdkonna tekkimiseni on olnud mitmeetapiline. Pärast Maastrichti lepingut järgmine oluline täiendus tarbijakaitse pädevuse reguleerimiseks lisati Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud lepingu 15.jaotisesse.⁶⁹ Artikli 169 lõige 1 kohaselt on Euroopa Liidu eesmärk kaitsta tarbijate tervist, turvalisust ja majanduslikke huve, selleks et tagada tarbijate huvide edendamine ja kõrgetasemelise tarbijakaitse. Lisaks sellele annab artikkel 169 lõige 2 õiguse ühendusele tarbijakaitse edendamiseks ja siseturu rajamiseks kasutusele võtta ühe meetmena liikmesriikide õigus- ja haldusnormide lähendamise. Sellest lähtuvalt on tarbijakaitse parandamiseks vastu võetud hulganisti direktiive. Põhjus, miks tarbijaõiguse harmoniseerimine on toimunud just direktiivide kaudu, tuleneb Euroopa Liidu lepingu artiklist 100, mis sätestas, et komisjon võtab vastu direktiivid lähendamaks liikmesriikide seadusandlust, mis mõjutavad siseturu loomist ning toimimist.⁷⁰

Õigusnormide ühtlustamise põhimõtte sai täpsemalt kirjeldatud 2005. aastal dokumendis nimetusega „Ühenduse Lissaboni kava rakendamine: õiguskeskkonna lihtsustamise strateegia”. Dokumendi koostamise käigus jaotati arutelu tulemusena lihtsustamisvajadused viieks üldkategooriaks - õigusaktide selgemaks ja loetavamaks muutmine, reguleeriva raamistiku ajakohastamine, halduskulude vähendamine, *acquis*’ järjekindluse tugevdamine, *acquis*’ proportsionaalsuse parandamine. Tarbijakaitse valdkonna puhul oli soovitud tegevustena välja toodud *acquis*’ ratsionaliseerimine ja lihtsustamine selleks, et vabaneda võimalikest vastuoludest, kattumistest, siseturutõketest ja konkurentsimoonutustest. Selle

⁶⁷ Saaremäel-Stoilov, K. *Op.cit.* lk 396.

⁶⁸ Saaremäel-Stoilov, K. *Op.cit.* lk 396.

⁶⁹ Euroopa Liidu lepingu ja Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud versioonid. Euroopa Liidu Teataja 2012/C 326/1, 26.10.2012.

⁷⁰ Ojaperv, S. Euroopa Tarbijaõiguse harmoniseerimise vajadusest taganemisõiguse näitel. Magistriöö, juhendaja M.Käerdi. Tartu, 2012, lk 8.

saavutamiseks nägi komisjon ette kahte erinevat teoreetilist teed - kas vertikaalne lähenemine või horisontaalsem lähenemine. Vertikaalne lähenemine tähendab olemasolevate direktiivide ühekaupa muutmist, mis autori arvates oleks ebamõistlikuks osutunud, kuna mitmed õigusaktid polnud enam kooskõlas tehnilise, majandusliku või valdkondliku olukorraga. Horisontaalsem lähenemine tähendab Ühenduse õigustiku ühisjoonte reguleerimist ühe või mitme raamdokumendi vastuvõtmisega ja see annab võimaluse luua ühtsed mõisted ning raamistiku valdkonna reguleerimiseks.⁷¹ Antud põhimõte oli edaspidi aluseks ka Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008.a. direktiivi 2008/48/EÜ⁷² koostamisel, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistati kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ⁷³ (*edaspidi direktiiv 87/102/EMÜ*).

Soov ühtlustada tarbijakrediidi regulatsiooni Euroopa Liidu tasandil, oli aktuaalne tegelikult juba 1987. aastal, mil Euroopa Liidu seadusandja võttis vastu direktiivi 87/102/EMÜ tarbijakrediiti käsitlevate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta. Siiski ilmnas, et direktiiviga 87/102/EMÜ ei saavutatud täielikult ühtse tarbijakrediidi turu teket, kuna tegemist oli miinimumharmoneerimisele suunatud direktiiviga ning liikmesriigid kasutasid lisaks direktiivis 87/102/EMÜ sätestatule ka teisi tarbijakaitse mehhanisme.⁷⁴ See oli ka põhjus, miks tekkis vajadus uue direktiivi järele, mis sisepiirideta alal piiriülese tegevuse jaoks looks läbipaistvama ja tõhusama krediidituru. Autori arvates teine oluline aspekt vajaduseks uue direktiivi järele oli asjaolu, et toimunud oli märkimisväärne areng tarbijatele pakutavate ja nende poolt kasutatavate krediidiliikide osas.

Tarbijakrediidi direktiiviga⁷⁵ ühtlustati Euroopa Liidu siseselt küllaltki detailselt nõuded tarbijakrediidilepingute reklaamile, lepingueelsele ja lepingulisele teabele, krediidi kulukuse määra arvutamisele. Samuti täiendati ja täpsustati regulatsiooni tarbija taganemisõiguse kohta, tarbija õiguse kohta krediit ennetähtaegselt tagasi maksta, tarbija taganemisõiguse kohta tarbijakrediidilepinguga majanduslikult seotud ja kõrvallepingutest.⁷⁶ Oma iseloomult on tarbijakrediidi direktiiv suunatud maksimumharmoneerimisele, mis tähendab, et

⁷¹ EÜ Komisjoni teatis Euroopa Parlamendile, Nõukogule, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomiteele ja regioonide komiteele. Ühenduse Lissaboni kava rakendamine: õiguskeskkonna lihtsustamise strateegia. Brüssel, KOM (2005) 535 lõplik, 25.10.2005, lk 45-46.

⁷² Euroopa Parlamendi ja nõukogu 2008/48/EÜ 23. aprilli 2008 direktiiv. *Op.cit.*

⁷³ Council Directive 87/102/EEC of 22 December 1986 for the approximation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning consumer credit. Euroopa Liidu Teataja 1987/L 42/48, 22.12.1986.

⁷⁴ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri, 761 SE III. *Op.cit.* lk 1.

⁷⁵ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 2008/48/EÜ 23. aprilli 2008 direktiiv. *Op.cit.*

⁷⁶ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri, 761 SE III. *Op.cit.* lk 1.

liikmesriikidel ei ole lubatud säilitada või kehtestada muid riigisiseseid norme peale direktiivis sätestatute (direktiivi preambula punkti 9 esimene ja teine lause ning art 22 lg 1). Siiski ei ole maksimumharmoneerimise nõue absoluutne, kuna direktiiv annab liikmesriikidele teatud küsimustes valikuvabaduse ja otsustusõiguse nende siseriiklikusse õigusesse sisseviimisel. Eelkõige on liikmesriikidel õigus laiendada tarbijakrediidi direktiivist tuleneva regulatsiooni kohaldamisala.⁷⁷

Euroopa Liidus on teavitamiskohustusest kujunenud üks peamine vahend tarbijate majanduslike huvide kaitsmisel, mida on püütud direktiivide abil reguleerida. Tarbijate teadlikkuse paranemine peaks kaasa tooma ka tarbijate kindlustunde suurenemise, mis on siseturu edasiseks arenguks hädavajalik tingimus. Selle eelduse täitmiseks on Euroopa Liit loonud Euroopa tarbijakeskused (ECC-võrgustik), et anda teavet piiriülese ostmisega seotud probleemide kohta ning lahendada tarbijate kaebusi. Teine võrgustik FIN-NET täidab samasugust rolli piiriüleste finantsteenustega seotud kaebuste alal. Samuti korraldatakse liikmesriikides tarbijate teavituskampaaniaid ning antakse välja tarbija käsiraamatuid.⁷⁸

⁷⁷ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri, 761 SE III. *Op.cit.* lk 1.

⁷⁸ Euroopa Parlamendi koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: www.europarl.europa.eu

2. EUROOPA TARBIJAKREDIIDI STANDARDINFO TEABELEHE ROLL LEPINGUEELSE TEABE ANDMISEL

2.1. Empiirilise uurimuse sisu, meetod ja valim

Eestis määratleb põhiseadus rahvast kõrgeima võimuna, mistõttu demokraatlikus riigis on oluline poliitiliste otsuste langetamisel rahva arvamus ja tagasiside. Autor nõustub Jürgen Habermas lähenemisega, et kui soovime olla kindlad, et ühiskondliku kokkuleppe mudel töötab, siis tuleb süstemaatiliselt kaitsta üksikisiku autonoomiat ja võrdõiguslikkust tema osalemisel ühiskonnas ning turu toimingutes.⁷⁹ Autori arvates mitte ainult parlament, valitsus ja ettevõtete ühendused vajavad ratsionaalsemaks toimimiseks pidevalt refleksiivset teavet (peeglit), vaid ka õigusloome valdkond. Peegli saavad süstemaatilisel viisil luua sotsiaalteaduslikud uuringud.⁸⁰

Sotsioloogiliste uuringute üks ülesanne on ühiskonna enamust esindava valimi arvamuste, ootuste ja eelistuste selgitamine ning kaasamine kogu ühiskonda mõjutavate poliitiliste valikute arutellu. Näiteks kujutluse saamiseks erinevate olukordade, olude ja/või situatsioonide kohta on Riigikogu aastatel 1996-2003 tellinud 46 uuringut, sh 23 avaliku arvamuse uuringut, ca 15 kvalitatiivset fookusgruppide jm uuringut.⁸¹ Samuti on Euroopa Komisjoni toetusel läbi viidud avaliku arvamuse uuringuid kõigis liikmesriikides eesmärgiga teavitada poliitikategijaid ning toetada komisjoni kommunikatsioonipoliitikat erinevates valdkondades. Hüpoteeklaenude õigusloomet puudutavatest uuringutest toob autor välja kaks – Euroopa Komisjoni tellimusel läbiviidud OPTEMi aruannet tarbijauuringu kohta, mille raames testiti eluasemelaenude Euroopa standardse teabelehe võimalikku uut vormi ja sisu (oktoober 2009)⁸² ning London Economics'i uuringut hüpoteeklaenude eri poliitikavalikute kulude ja kasu kohta (märts 2011).⁸³ Mõlemad uuringud andsid tarbijapoliitika edendamiseks olulist tagasisidet ning näitasid suuna valdkonna arenguks.

⁷⁹ Habermas, J. *Between Facts and Norms: Contribution to a Discourse Theory of Law and Democracy*. Cambridge: Polity Press, 1996, lk 44-45.

⁸⁰ Kasemets, A. Sotsioloogilised uuringud kui peegeldus parlamendile, turule ja kodanikuühiskonnale. Riigikogu Toimetised, 2003, nr 8.

⁸¹ Kasemets, A. Sotsioloogilised uuringud kui peegeldus parlamendile, turule ja kodanikuühiskonnale. Riigikogu Toimetised, 2003, nr 8.

⁸² Study on consumer testing of possible new format and content for the European Standardised Information Sheet (ESIS) on home loans. Final report of the study. Optem, October 2009.

⁸³ Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit. Final report. London Economics and Achim Dübels in association with institut für finanzdienstleistungen e.v., November 2009.

Selleks, et saada kinnitust oma hüpoteesile, et teabeleht ei võimalda tarbijale teadliku valiku tegemist, viis autor läbi empiirilise uuringu. Uuringu eesmärk oli küsida tarbijalt, kas ja kuidas tarbija kasutab teabelehte pakkumiste võrdlemiseks ja laenuotsuste tegemiseks. Uuringu läbiviimine oli autori jaoks oluline ka seetõttu, et selgitada välja, milline on „keskmise tarbija“ vajadus lepingueelse teabe osas. VÕS sätteid lepingueelse teavitamise osas kohalduvad kõikidele hüpoteeklaenu sõlminud tarbijatele ühtemoodi, st ei arvestata tarbijate soo, haridustaseme, keele jms. Ometigi tarbijakäitumine otsustusprotsessi ajal võib olla väga erinev. Tarbijad, kellel on otsustusprotsessis kõrge osalusmäär, on väga huvitatud toodete või pankade erinevustest ja soovivad kulutada märkimisväärset energiat nende erinevuste kaalumiseks. Kõrge osalusmääraga tarbijad kalduvad saadud info positiivseid ja negatiivseid jooni kriitiliselt hindama. Madala osalusmäära puhul kulutavad tarbijad vähem energiat oma mõtetele või tunnetele. Nad on passiivsed info vastuvõtjad. Infot (nt. reklaamid), mis nende tähelepanusse jõuab, töödeldakse väga pinnapealselt.⁸⁴ Seega antud uuring annab ülevaate erinevate tarbijagruppide vajadustest lepingueelse teabe saamise osas.

Uuringu sihtgrupiks olid tarbijad, kes olid sõlminud eluasemelaenulepingu. Antud sihtrühma valik oli tingitud sellest, et autori bakalaureusetöö teema on piiritletud ainult hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingutega. Empiiriline uuring viidi läbi 2013.aasta veebruari kuus. Uuringu läbiviimiseks kasutas autor trükitud kujul struktureeritud ankeeti (ankeedi vorm lisatud – lisa 1). Küsitluslehed viis autor kolme Tallinna kesklinna notaribüroosse, kus need paigutati klienditsooni ooteruumi. Põhjus ankeetide paigutamiseks notaribüroodesse oli see, et kinnisvara tagatisel võetava laenu tagamiseks seatakse kinnisasjale pant ehk hüpoteek. Hüpoteegi tekkimist, lõppemist, selle ulatust ja sisu reguleerib asjaõigusseaduse 3. peatükk.⁸⁵ Hüpoteegi seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema aga notariaalselt tõestatud. Seega antud küsimustikule vastasid need tarbijad, kes olid notaribüroosse tulnud sõlmima hüpoteegilepingut ja eelnevalt sõlminud krediidiasutusega kinnisvaratagatisel laenulepingu.

Küsitlusankeedi täitmine oli vabatahtlik ja anonüümne. Küsitluslehti jagas autor välja 150 tükki, millest tagastati 76 tükki, mis teeb vastanute protsendiks 51%. Küsitlus koosnes 5 põhiparameetrist ja 13 küsimusest. Põhiparameetrid on isikupõhised küsimused (sugu, vanus, haridus, keel); üldine rahulolu küsimus; pakkumispõhised küsimused (aeg, võrreldavus); infost arusaamise küsimused ja küsimus lepingueelse standard teabelehe kohta. Lisaks

⁸⁴ Solomon, M., Bamossy, G., Askegaard, S. Consumer behaviour: a European perspective. London: Prentice Hall Europe, 1999, lk 101-105.

⁸⁵ Asjaõigusseadus, vastu võetud 09.06.1993, RT I 1993, 39, 590, RT I, 23.04.2012, 2.

eelnevatele küsimustele oli vastajatel võimalus lisada küsitluse viimases punktis ka vabu kommentaare. Vastajatest 26 olid mehed ning 50 naised (34% kõigist vastajatest olid mehed ning 66% naised). Vanusegruppides jagunesid vastajad vastavalt: vanusegrupis 21-34 aastat 27 vastajat (36%), vanusegrupis 35-44 aastat 36 vastajat (47%) ja vanusegrupis 45-60 aastat 13 vastajat (17%). Vastajatest 63 inimest (83%) olid märkinud enda emakeeleks eesti keele ja 13 vastajat (17%) märkinud enda emakeeleks vene keele. Vanusest, soost ja keelest tulenevat eristust autor oma töö analüüsis siiski ei kasutanud. Keeleline nüanss on teabest arusaamise osas oluline, kuid inimesi, kes märkisid oma emakeeleks vene keele, oli liiga vähe, et selle põhjal järeldusi teha.

Esimeseks sammuks pärast täidetud ankeetide kokkukogumist oli andmete sisestamine. Sisestamine tähendab digitaalse andmebaasi loomist uuringus kogutud andmetest. Andmete sisestamisele järgnes andmete kodeerimine. Kodeerimine tähendab vastuste viimist ühisele alusele nii, et need oleksid hiljem võrreldavad.⁸⁶ Vastajad said etteantud vastuste hulgast valida nelja võimaluse vahel (v.a vaba kommentaar, isikupõhised küsimused, teabelehe küsimus): täiesti rahul, pigem rahul, pigem mitte rahul, üldse ei ole rahul. Hilisema analüüsi jaoks viis autor vastused numbrilisele skaalale 1-4, kus 1 on hinnangu skaalal madalaim ots (üldse ei ole rahul) ja 4 on skaalal kõrgeim võimalik hinnang (täiesti rahul). Uuringu viimane faas ehk saadud andmetest järelduste tegemine on kirjeldatud järgnevas peatükis.

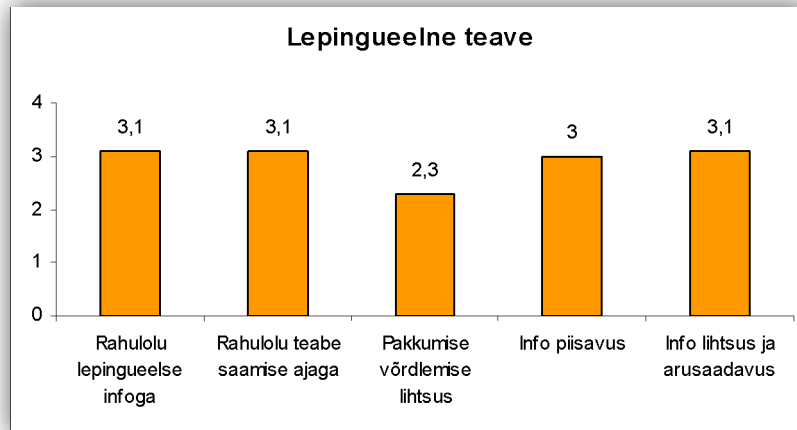
2.2. Üldine rahulolu lepingueelse teabe ja selgitustega

K.Siibak on oma 2011.aastal kaitstud doktoritöös ära märkinud, et laialdaselt aktsepteeritud arusaama kohaselt on üldise lepingueelse teavitamiskohustuse eesmärgiks poolte informeeritud nõusoleku tagamine ning seeläbi lepinguõigluse toetamine. Sellest on kujunenud nii Euroopa Liidus kui ka Eesti õiguses üldnorm – eeldatakse, et alati on vaja informeerida lepingu poolt või potentsiaalset poolt, kes tulenevalt isiklikest asjaoludest, pakkumise spetsiifilisest vormist või muul põhjusel ei ole võimeline lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi hindama.⁸⁷ Tagasiside saamiseks, kas antud eesmärki on suudetud täita, lisas autor ankeetküsimustikku ka ühe üldist rahulolu peegeldava küsimuse, mida täpsustavad ja selgitavad kõik järgnevad küsimustiku küsimused.

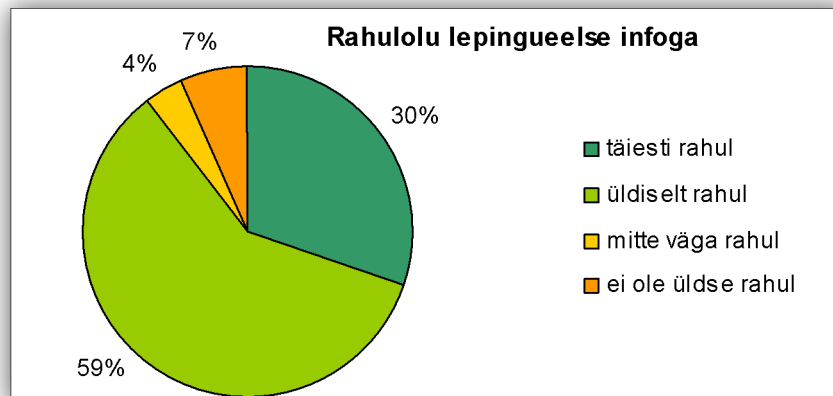
⁸⁶ Kuidas valmib uuring. Saar Poll OÜ koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.saarpoll.ee/?lang=est&m1=8&m2=23>

⁸⁷ Siibak, K. Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011, lk 123.

Joonisel nimetusega „Lepingueelne teave” on toodud välja vastajate hinnangud numbrilisel skaalal erinevate küsimuste lõikes. Väärtused 1-2 on antud uuringus negatiivsed hinnangud ja 3-4 positiivsed hinnangud. Võrdselt hinnangu 3,1 sai üldine rahulolu küsimus, teabe saamise aeg ja info arusaadavuse küsimus. Nõrgemalt hinnati info piisavust. Negatiivse üldhinnangu sai ainukesena küsimus, mis puudutas lihtsust pakumiste võrdlemisel. Kuigi enamus hinnanguid jäävad positiivsele skaalale, siis autori arvates võib pidada ka tulemust 3,1 pigem tagasihoidlikuks. Seega ootust tarbijate kõrgele teadlikkuse tasemele ei saa pidada täidetuks.



Uuringu küsimus, mis näitab tarbijate üldist rahulolu lepingueelse teabega, sai sõnastatud järgnevalt: „Tuginedes oma viimasele kogemusele - kui rahul Te olete infoga, mille Te saite pangast enne laenulepingu sõlmimist?”.



Antud küsimusele andis positiivse hinnangu „täiesti rahul” või „üldiselt rahul” 89% vastajatest. Seega negatiivseid hinnanguid oli kõigest 11%, mida võib pidada väga heaks tulemuseks. Ometigi oli küsimuse indekseeritud väärtus 3,1, mida autori arvates ei saa rahuldavaks pidada. Madal hinnang numbrilisel skaalal tulenes sellest, et üle poole vastajatest andsid oma vastuseks „üldiselt rahul” ja „täiesti rahul” vastuseid oli kõigest 30%.

Nendest hinnangutest lähtuvalt ei saa pidada teavitamiskohustuse andmist Eesti laenuturul kriitiliseks, kuid pole täidetud ka ootus tarbijate kõrgele teadlikkusele tasemele.

2.2.1. Info ja selgituste andmise aeg

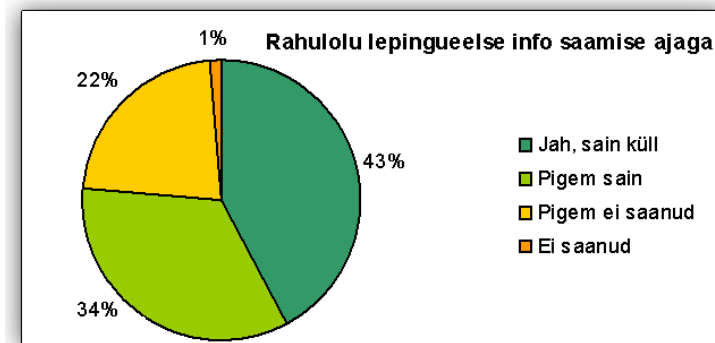
Küsitluse järgnevad kaks küsimust puudutasid pakkumise saamise aega. Kui lepingueelse teabe põhimõtte ja kohustuste täpne sisu on VÕSis määratletud, siis aeg teabe andmiseks enne laenulepingu sõlmimist on määratletud mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt.⁸⁸ Mõistlikuks loetakse seda, mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud tavaliselt mõistlikuks loeksid. Mõistlikkuse hindamisel arvestatakse võlasuhte olemust, tehingu eesmärki ning muid võlasuhetest tulenevaid asjaolusid. VÕSis kasutatakse mõistet “mõistlik” palju ja erinevates kontekstides: mõistlik aeg, mõistlik tähtaeg, mõistlik hind, mõistlik maksumus, mõistlik uskumine jne. Mõistlikkust tuleb hinnata igal üksikjuhul eraldi lähtudes kõikidest asjaoludest. Oluline on see, et mõistlikkuse hindamisel lähtutakse sellest, mida samas olukorras, samadest asjaoludest lähtuv, omakasupüüdmatu, heast usust ja kõrgetest eetilistest kaalutlustest lähtuv kolmas isik arvaks.⁸⁹

Arvestades sellega, et enne laenulepingu sõlmimist peab tarbijal olema piisavalt aega suure hulga infoga tutvumiseks ja vajadusel krediidiandja käest info üleküsimiseks, siis ei tohiks autori hinnangul teabelehe saamine toimuda samaaegselt laenulepingu allkirjastamise päevaga. Juhul, kui jääb väga lühike aeg pakkumise saamise ja laenulepingu allkirjastamise vahele, võib see viidata emotsioonide pinnalt tehtud otsusele. Lisaks sellele võetakse tihtipeale laen ka ühe leibkonna peale, mistõttu lisaks infovahetusele krediidiandjaga peavad leibkonna liikmed jõudma omavahel lepingu tingimusi arutada. Seetõttu ei pea autor aega alla 1 päeva piisavaks lepingutingimuste teada saamiseks.

⁸⁸ Võlaõigusseadus, vastu võetud 26.09.2001, [RT I 2001, 81, 487](#); [RT I, 08.07.2011, 6](#).

⁸⁹ Tiivel, R. Sissejuhatus tsiviilõigusesse: seadused seisuga 1.juuli 2011. Tallinn: Agiaator, 2011, lk 148.

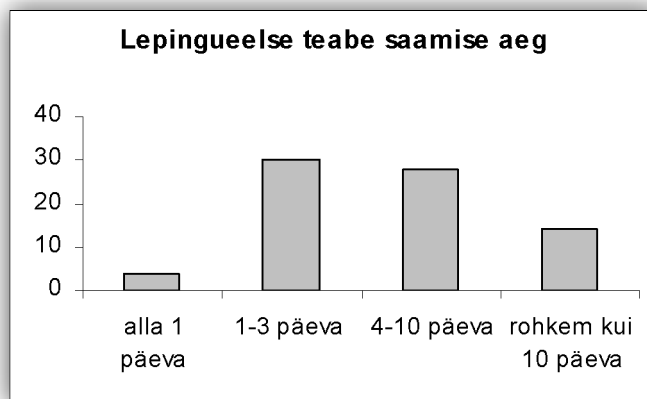
Mõistliku aja definitsiooni osas andsid oma hinnangud ka tarbijad. Küsimus oli sõnastatud järgnevalt: „Kas Te saite infot lepingu tingimuste kohta piisavalt vara enne lepingu sõlmimist?“.



Antud küsimusele vastas 77% positiivselt ehk andis vastuse „jah, sain küll“ või „pigem sain“. Seega ligi veerand vastajatest ehk 23% andis vastuseks „pigem ei saanud“ või „ei saanud“ infot õigeaegselt. Kommentaarides oli põhjustena välja toodud näiteks seda, et enne lepingu sõlmimist oli täpsustamata jäetud hindamisakti vajadus ja selle koostamise hind. Samuti oli toodud ühel juhul välja, et tarbija polnud teadlik, et laenumakseid võidakse debiteerida ka kaastaotleja kontolt. Autori arvates nende hinnangute ja kommentaaride pinnalt võib öelda, et üldjoontes tarbija on rahul teabe saamise ajaga, aga mitte teabe sisuga. Teadliku valiku tegemiseks jäi tal puudu mingist infost või ei suutnud ta seda kogu infohulgast enda jaoks teadvustada. Arvestades sellega, et lepingueelne teave mängib peamist rolli lepingu sõlmimise protsessis⁹⁰, siis need tarbijad, kes vastasid negatiivselt või andsid vastuse „pigem rahul“ poleks võib olla lepingut sõlminud, kui nad oleksid eelnevalt teadnud kõiki fakte.

⁹⁰ Radeideh, M. *Op.cit.* lk 191.

Teine küsimus, mis puudutas lepingueelse teabe saamise aega oli sõnastatud ankeedis järgnevalt: „Kui palju varem enne lepingu sõlmimist Te saite info sõlmitava lepingu tingimuste kohta?“.



Autori poolt esitatud varasema väite kohaselt ei saa üldjuhul pidada mõistlikuks lepingueelse teabe andmise aega alla 1 päeva. Küsitlusele vastajatest valis antud vastuse kõigest 5% kõigist vastajatest. Valiku „1-3 päeva“ valis 39% vastajatest, „4-10 päeva“ 37% vastajatest ja „rohkem kui 10 päeva“ 18% vastajatest. Seega negatiivsete vastuste osakaal oli väga väike. Kuigi VÕS § 403¹ ei sätesta konkreetset päevade arvu lepingueelse info andmiseks, siis autori arvates krediidiandja on lähtunud „mõistlikust ajast“ ja tarbija vajadustest. Uurimusest lähtuvalt saab tarbija lepingueelse teabe piisavalt vara, et ta jõuaks informatsiooniga tutvuda ja krediidiandjale lisaküsimusi esitada.

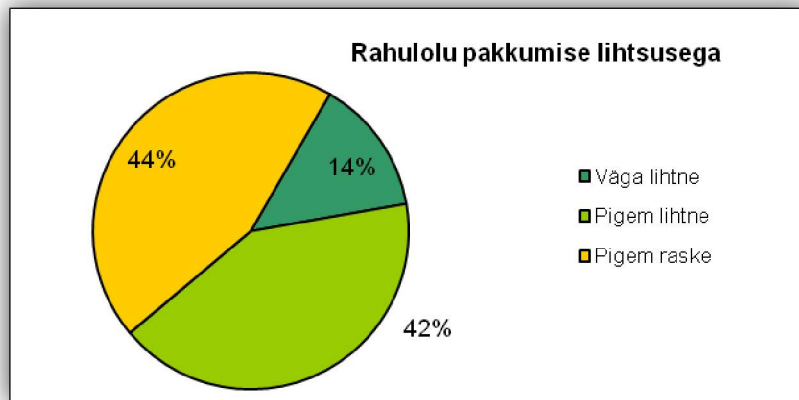
2.2.2. Lihtsus pakkumiste võrdlemisel

Võlaõigusseaduse § 403¹ kohustab krediidiandjat esitama tarbijale mõistliku aja jooksul, enne kui tarbija on sõlminud lepingu või seotud oma pakkumusega, püsival andmekandjal Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehe. Teabelehe eesmärk on see, et tarbija saab rahulikult enne lepingu allkirjastamist tutvuda kõigi asjaoludega, mis laenu puudutavad ning vajadusel võrrelda erinevate krediidiandjate pakkumisi. Tarbijakaitseameti peadirektor Andres Sooniste on öelnud, et "teabeleht annab võimaluse luua selgust - võrrelda hindu seal, kus seni hämati ja kasutati tarbija ebakompetentsust kurjasti ära."⁹¹ Autor nõustub antud väitega, et teabeleht peaks tooma lühidalt välja pikast lepingust tarbija jaoks olulisema. Seega tänu teabelehele

⁹¹ 1.juulist jõustuvad tarbijakrediiti puudutavad seadusesätted. Raamatupidamis- ja maksuinfo portaal. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://rmp.ee/uudised/maksud/11745?HL=tarbijakrediit>

peaks tarbijal olema parem ülevaade lepingu tingimustest ning ta saab otsida enda jaoks parima pakkumise laenuturul.

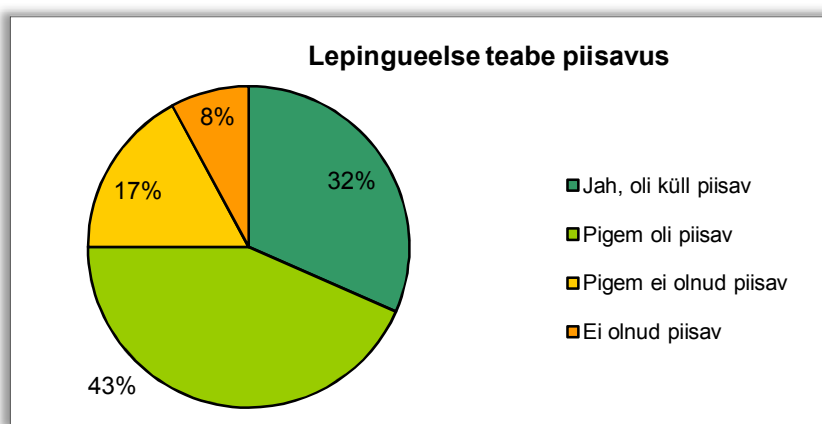
Küsimus, mis puudutas pakkumiste võrdlemist, oli sõnastatud järgnevalt: „Kas antud pakkumist oli lihtne võrrelda teiste pankade pakkumistega?



Kõikidest vastajatest ligi pooled olid võtnud pakkumise ainult ühest pangast, mistõttu tagasisidet pakkumise võrdlemisel ei tekkinud. 14% vastajatest, kes olid pakkumist küsinud erinevatest pankadest, andsid küsimusele hinnangu „väga lihtne“. 42% tarbijatest andis vastuseks „pigem lihtne“ ja 44% „pigem raske“. Kommentaaridest ei selgu täpselt, mis tegi pakkumise võrdlemise tarbija jaoks keeruliseks, kuid ligi pooled tarbijad leidsid, et pakkumist erinevate pankade vahel on raske võrrelda. Empiirilises uuringus oli välja toodud ühe tarbija kommentaar, et „võiks olla ühine nõ laenuportaal, kust saaks võrrelda erinevate krediitiasutuste laene“. Antud kommentaari märkinud tarbija oli saanud standard teabelehe, kuid ta ei osanud seda kasutada pakkumiste võrdlemiseks. Kuigi autori hinnangul võib teabelehte pidada oma struktuurilt selgeks ja lihtsaks, siis uuringu tulemustest lähtuvalt tarbijad seda pakkumiste võrdlemiseks ei kasuta. Autor näeb selleks kahte põhjust. Üheks põhjuseks on see, et teabeleht ei ole siiski „keskmise tarbija“ jaoks struktuurilt ja/või keeleliselt arusaadav. Teine põhjus on teabelehe uudsus ehk tarbija ei oska teabelehte veel eesmärgipäraselt kasutada. See võib tuleneda sellest, et tarbija ei tea, et kõikidel krediidiandjatel on kohustus samal vormil teabelehte väljastada, mistõttu ei oska ta seda ise küsida ja ka võrdlusesse panna.

2.2.3. Informatsiooni ja selgituste piisavus

Küsimustiku kümnes küsimus oli sõnastatud järgnevalt: „Kas enne lepingu sõlmimist saadud info oli sinu jaoks piisav?“ Piisav on määratlemata õigusmõiste, mille sisustamine sõltub igakordse üksikjuhu eripäradest. Piisavate selgituste andmine sõltub näiteks tarbija isikust, lepingu pakkumise asjaoludest, krediidi ja lepingutingimuste keerukusest, kusjuures hinnangu eeltoodule annab krediidiandja temale teadaolevate asjaolude pinnalt. Ainult tarbija isiklikke omadusi ja vajadusi arvesse võttev selgituste andmine võimaldab panna tarbija sellisesse situatsiooni, kus ta saab hinnata, missugune krediidileping tema vajadustele ja majanduslikule olukorrale kõige paremini vastab.⁹²



Kuigi VÕS § 403¹ sätestab väga täpselt konkreetsed nõuded, mis tuleb laenusajale enne laenulepingu sõlmimist anda, siis hoolimata sellest on ligi veerand vastajatest andnud hinnanguks „pigem ei olnud piisav“ või „ei olnud piisav“. Näiteks oli kommentaarides välja toodud, et tarbijal puudus info kindlustuslepingu sõlmimise vajaduse kohta. Ometi on kindlustuslepingu sõlmimise kohustuse osas info andmine reguleeritud VÕS § 403¹ lg 2. Kuigi antud klient oli saanud teabelehe, siis ta kas ei tutvunud teabelehel oleva informatsiooniga või jäi talle saadud informatsioon ebaselgeks.

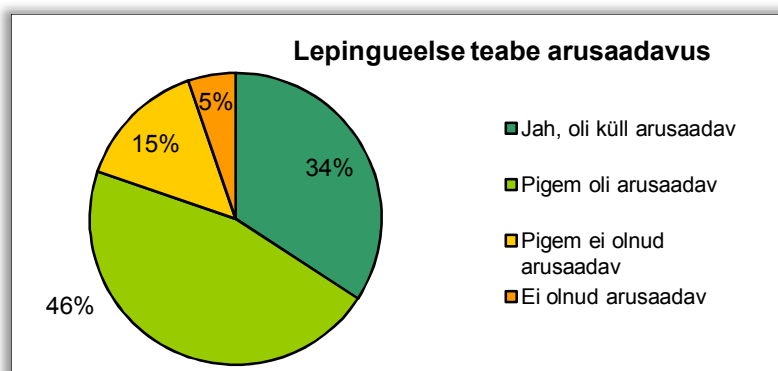
Autori arvates on teabe andmise täpne sisu ja ulatus teabelehel selgelt ja konkreetselt pika nimekirja näol piiritletud. Kui lähtuda aga uurimuse senistest järeldustest, et teabeleht on tarbija jaoks liiga keeruline või uudne, siis pole ka pikast nimekirjast kasu. Seega selleks, et tarbija saaks kogu vajamineva informatsiooni, siis peaks ta teabe saama muude kanalite kaudu (nt e-mail, telefonikõne, silmast silma kohtumine). Muud vormid info saamiseks ei taga aga

⁹² Koll, K. Vastutustundliku laenamise põhimõte. Õiguskeel, nr 4, 2011. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/55655>, lk 6-7.

ühtset struktuuri ja lihtsal kujul ülevaadet, mistõttu tarbija ei pruugi olla suuteline kogu infohulka töötlemata.

2.3.4. Teabe lihtsus ja arusaadavus

Teabe lihtsus ja arusaadavus võimaldavad tarbijal võrrelda pakutavat toodet või teenust teiste samalaadsetega, mis loob kliendile eeldused tema jaoks majanduslikult soodsaima valiku tegemiseks. Nimetatud eesmärki taotlevad ka Euroopa Liidu tarbijakrediidi direktiiv ja elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute direktiiv.⁹³ Eesmärgi täitmiseks on valitud teabe edastamise vormiks teabeleht, mis tehakse tarbijale kättesaadavaks püsival andmekandjal või elektrooniliselt.



Empiirilise uuringu käigus vastas 34% tarbijatest küsimusele „Kas enne lepingu sõlmimist antud info oli sinu jaoks lihtne ja arusaadav?“ positiivselt ehk „jah, oli küll arusaadav“. Ülejäänud vastajad jagunesid vastavalt: 46% „pigem oli arusaadav“, 15% „pigem ei olnud arusaadav“ ja 5% „ei olnud arusaadav“. Ühel juhul oli kommentaarina välja toodud ka märkus, et „sooviksin saada informatsiooni nii, et tavainimene, kes pangas ei tööta, saab samuti informatsioonist aru.“

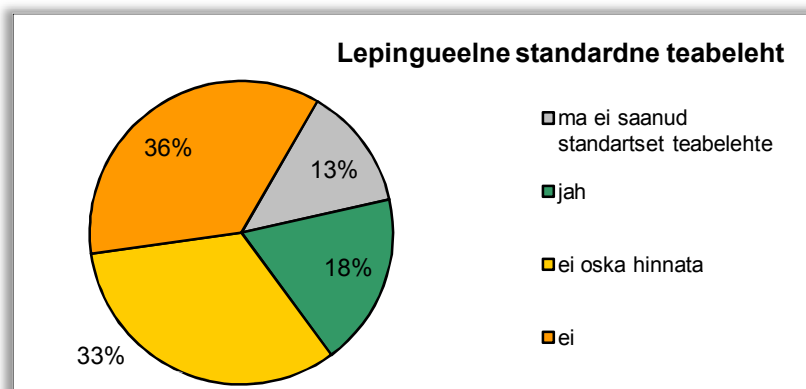
Uuringu analüüs näitas ka seda, et teabelehe ja lepingueelsest infost arusaadavuse osas puudub selge seos. Tarbijad, kes vastasid, et info oli neile arusaadav, märkisid 23% ulatuses ka teabelehe positiivseks. See on oluliselt rohkem kui näiteks tarbijad, kes info arusaadavuse osas andsid vastuse „pigem ei olnud arusaadav“ (18%). Seejuures samal grupil, kes vastasid, et info oli neile arusaadav, oli ka oluliselt rohkem vastajaid, kes teabelehes kasu ei näinud (38%). Seega ei saa teabelehe ja infost arusaamise vahele võrdusmärki panna.

⁹³ Liibak, K. *Op.cit.* lk 65.

Eelnevatest hinnangutest lähtuvalt võib öelda, et teabeleht ei ole kandnud rolli informatsiooni edastajana, et tarbija saaks selle pinnalt teha teadliku valiku. Uuringust lähtuvalt on tarbija vajaliku teabe kogunud muude kanalite kaudu – e-mail, telefonivestlus, kohtumine pangas, info kodulehelt, tuttavate käest jms. Need kanalid ei võimalda aga teabe lihtsat ja selget võrdlust ning ei anna täielikku ülevaadet teabest, mida tarbijal on vaja ratsionaalse ja läbimõeldud otsuse tegemiseks.

2.3.5. Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht

Teabelehel on selge ja lihtne struktuur, mis peaks tagama tarbijale esitatava küllaltki mahuka ja spetsiifilise teabe kerge jälgitavuse. Lepingueelse teabe lihtsustamine ja standardiseerimine ongi olnud peamine põhjus standard teabelehe väljatöötamiseks.⁹⁴ Ometi on empiirilise uurimuse analüüsi käigus pidanud autor korduvalt tõdema, et tarbija jaoks teabeleht on ikkagi raskesti loetav või võõras ning ta ei kasuta teabelehte laenuotsuse tegemisel.



Eelnevat väidet kinnitab ka joonis „Lepingueelne standardne teabeleht“. Joonisel on näha vastused küsimusele „Kas enne laenulepingu sõlmimist antav standardne teabeleht oli Teile kasuks laenuotsuse tegemisel?“. Kõigest 18% vastajates leidis, et teabeleht oli talle kasuks laenuotsuse tegemisel. Kõige suurema osakaaluga ehk 36% oli „ei“ vastuseid ehk neid tarbijaid, kes teabelehte enda jaoks vajalikuks ei pidanud. Vastajatest 33% märkisid oma vastuseks „ei oska hinnata“. Antud vastus viitab sellele, et tarbija pole kas enda jaoks teadvustanud, mis on teabeleht või ta sai kogu vajaliku informatsiooni muid kanaleid pidi. Vastajatest 13% ütles, et „ma ei saanud standardset teabelehte“. Nendel juhtudel on tegemist probleemiga, millele on ka Tarbijakaitseamet tähelepanu pööranud, et osad krediidiandjad

⁹⁴ Garcia Porras, C.I., Van Boom, W.H. *Op.cit.* lk 12.

siiski teabelehte ei anna.⁹⁵ Samuti võib nende vastajate hulgas olla tarbijaid, kes teabelehe krediidiandjalt küll said, aga ei pööranud sellele tähelepanu ja küsimustiku raames märkisid vastuseks justkui nad poleks teabelehte saanud. Kahjuks selgus, et tarbijaid, kes teabelehte enda jaoks vajalikuks pidasid, oli äärmiselt vähe.

2.3. Sotsiaalse informatsiooni ja normatiivse õiguse vastandumine

Sotsiaalne informatsioon ehk antud töös empiiriline uuring peegeldab asjade tegelikku, faktilist seisust. Õigus aga peegeldab seda, mis peab olema. Euroopa üks tuntumaid õigussotsiolooge Jean Carbonnier on kirjutanud, et "fakti ja õiguse vastandumine tähendab oleva ja olema pidava vastandumist. Sotsioloogia näitab seda, mis on, õigus räägib sellest, mis peab olema. Võib koguda kuitahes palju konkreetseid andmeid, kuid nendest ei saa tuletada kohustuslikku. Normi ei saa tuletada faktidest, sest ta sisaldab normatiivset hinnangut nendele faktidele. Oleva ja olema pidava vahel eksisteerib ületamatu sein."⁹⁶ Autor peab siinkohal J. Carbonnieriga nõustuma, et ainult uuringu pinnalt ei saa ette kirjutada seda, milline peaks olema teavitamiskohustuse regulatsioon. Siiski usub autor, et on võimalik läbi erinevate tegevuste tarbijate rahulolu ja normatiivse õiguse vahelist lõhet vähendada.

Tarbija saab enne lepingu sõlmimist suure hulga informatsiooni ning selle selge ja konkreetne esitamine aitaks tarbijal teabes hõlpsamini orienteeruda. Tarbijakrediidilepingute puhul on teabe lihtsustamiseks ja standardiseerimiseks kasutusele võetud Euroopa standardinfo lepingueelne teabeleht.⁹⁷ Empiirilisest uurimusest lähtuvalt kahjuks selgus, et teabeleht hetkel oma rolli ei täida ja tarbija laenuotsuste tegemiseks teabelehte ei kasuta. Põhjuseid selleks on mitu:

- a) Teabeleht on raskesti arusaadav – struktuur, keel
- b) Teabelehe kasutamine on uudne – tarbija ei tea, et kõikidel krediidiandjatel on kohustus esitada mõistliku aja jooksul, enne kui tarbija on sõlminud lepingu või seotud oma pakkumusega, püsival andmekandjal Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehe

⁹⁵ Tarbijakrediidi teabeleht. Tarbijakaitseameti koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.tarbijakaitseamet.ee/index.php?id=16238&highlight=teabeleht>

⁹⁶ Käärrik, H. Sotsioloogilise informatsiooni õigusloomes kasutamise seonduvate sotsiaalõiguslike teooriate ning vastavate empiiriliste uurimuste üldistav analüüs. Riigikogu Kantselei majandus- ja sotsiaalinfoosakonna (MSI) tööd. Tartu, 1998. Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/msi_arhiiv/kaarik.html.

⁹⁷ Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehtede vormide kehtestamise määruse eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus: <http://www.koda.ee/public/tarbijkred.SK.pdf> (29.03.2013).

Kuigi teabelehe andmise kohustus kehtib alles 1.juulist 2011, siis Eestis on juba esimesi samme astunud tarbijate koolitamiseks - näiteks Tarbijakaitseameti teavituskampaania „Laena targalt“⁹⁸ ja Eesti Pangaliidu poolt ellu kutsutud „Rahatarkuse päev“. Mõlema kampaania raames oli fookuses ka teabelehe kasutamise olulisus krediitdilepingu sõlmimisel. Lähtudes empiirilise uurimuse tulemustest, siis autori arvates ainult üksikutest kampaaniatest jääb väheks. Töö koostaja hinnangul peaks tarbijapoliitika teabelehe vähest kasutamist oluliselt rohkem teadvustama ja läbi selle ka tagama tarbijate jätkupideva koolitamise. Koolitusvajadus ei ole oluline mitte ainult tänastele tarbijatele, vaid ka neile, kes laenuturule on alles sisenemas ehk finantskirjaoskus peaks tagatud olema ka noortele, kellel eluasemelaenu lepingu sõlmimine on alles ees.

Seoses sellega, et Eesti õigusesse võeti üle tarbijakrediidi direktiiv⁹⁹, mille sätteid kohaldatakse ka hüpoteeklaenude suhtes, siis Eestis on kasutusel Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht. Need riigid, kes direktiivi sätteid ei kohalda hüpoteeklaenudele, kuid ühinesid hüpoteeklaenude vabatahtliku tegevusjuhendiga 2001/193/EÜ, kasutavad Eluasemelaenu teabelehte (*edaspidi eluasemelaenude teabeleht*).¹⁰⁰ Kolmas võimalus on see, et liikmesriik ei ühinenud vabatahtliku juhendiga ega viinud ka tarbijakrediidi direktiivi sätteid siseriiklikusse õigusesse, mistõttu eelpool nimetatud standardiseeritud teabelehevormid kasutusel ei ole. Seega hetkel on riigiti praktika väga erinev ja majandustegevuses on kasutusel vähemalt kahte erinevat versiooni teabelehti.

Euroopa Komisjoni tellimusel viidi OPTEMi poolt 2009. aasta oktoobris läbi tarbijauuring, mille raames testiti eluasemelaenude teabelehe võimaliku uut vormi ja sisu. Uuringu eesmärk oli koguda sisendit praeguse eluasemelaenude teabelehe muutmiseks, et see oleks rohkem kasutajasõbralik. Intervjuu käigus küsitleti 362 inimest ehk 12-18 inimest iga liikmesriigi kohta. Esimeses etapis küsiti tarbijatelt, mis on see informatsioon, mida nad laenu võtmisel enda jaoks vajalikuks peavad. Teise etapi raames koostati vastuste põhjal kaks teabelehe näidist, mida paluti tarbijatel kommenteerida. Uuringust selgus, et tarbijate jaoks on väga oluline saada lepingueelset teavet struktureeritud kujul, et oleks võimalik pakkumisi omavahel võrrelda. Teave peaks olema terviklik, sisaldama tabeleid ja konkreetseid näiteid ning olema sõnastatud lihtsalt, ilma liigse tehnilise žargoonita.

⁹⁸ Miks peaks enne ostu või laenu lugema teabelehte?. Laena targalt koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://laenatargalt.ee/>

⁹⁹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 2008/48/EÜ 23. aprilli 2008 direktiiv. *Op.cit.*

¹⁰⁰ Eluasemelaenu teabeleht. Eesti Pangaliidu koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.pangaliit.ee/et/eluasemelaenu-teabeleht>

Autori arvates OPTEMi uuringu detailsed tulemused annavad piisava sisendi selleks, et muuta teabelehte tarbija jaoks kasutajasõbralikumaks. Seega oma töös autor ei analüüsi eraldi teabelehe vormil kajastuvate andmete lihtsust, keelelist arusaadavust ja paigutust. Küll on autor seda meelt, et nii hüpoteeklaenude puhul kui ka teiste tarbijakrediidilepingute korral peaks teabelehe struktuur üle kõikide toodete võimalikult sarnane olema. Sarnane ülesehitus tagab selle, et tarbija saaks pakkumisi võrrelda ka erinevate toodete lõikes. Näiteks kui klient soovib võtta väiksemas summas laenu oma kodu renoveerimiseks, siis tal on võimalik valida mitme toote vahel (väikelaen, hüpoteeklaen, krediitkaart) ning erinevate toodete ühesugused teabelehed teeksid võrdluse kliendi jaoks lihtsamaks.

KOKKUVÕTE

Käesoleva uurimustöö eesmärk oli uurida, milline on teavituskohustuse õiguslik sisu ja kas hüpoteegi tagatisel tarbijakrediitdilepingute puhul teavitamiskohustuse täitmiseks kasutatav Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht kindlustab tarbijale vajaliku teabe, et teha teadlik valik. Autori hüpotees oli see, et teabeleht siiski ei täida oodatud rolli lepingueelse teabe edastamisel ning ei võimalda teadliku valiku tegemist. Oma väite kinnitamiseks või ümberlükkamiseks viis autor läbi empiirilise uuringu.

Teavitamiskohustuse sisu osas jõudis autor järeldusele, et teavitamiskohustuse kõige üldisemaks eesmärgiks on asetada tarbija positsiooni, kus ta võiks langetada kaalutletud otsuse. Tarbija peab oma varalise seisundi ja pakutava lepingu pinnalt aru saama, kas lepingu sõlmimine on talle vajalik ja kasulik või mitte. Selle eesmärgi täitmiseks on oluline, et tarbija saaks oma tarbimisvõimaluste kohta võimalikult aktuaalset teavet võimalikult erinevatest teabekanalitest. Erinevate teabekanalite vahendustel antav informatsioon peab aga nii sisult kui ka ulatuselt vastama teatud kriteeriumitele. Teave peab olema tõene, võimaldama teadliku valiku tegemist ja avama võimalikud kaubaga/teenusega seonduvad riskid. Lisaks nendele kriteeriumitele on autori arvates oluline arvestada asjaoluga, et ainuüksi kõikide vajalike faktide teadmine ei taga veel teadliku valiku tegemist. Tarbija võib küll teada fakte, aga nendest faktidest on vaja ka aru saada. Seega peab arvestama ka informatsiooni lihtsustamisega ja keeleliste nüanssidega.

Eestis on hüpoteeklaenude lepingueelse teavitamiskohustuse arengut oluliselt mõjutanud võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse täiendamine (jõustus 1.07.2011), millega võeti üle Euroopa Liidu tarbijakrediidi direktiiv 2008/48/EÜ. Kuigi antud direktiivi reguleerimisalast jäid välja hüpoteegiga tagatud kinnisvaralaenud, siis Eesti kasutas liikmesriikide õigust määratleda regulatsiooni kohaldamisala ja kehtestas sätteid ka hüpoteeklaenude suhtes. Uuendus tõi kaasa selle, et tarbija teavitamiseks on alati kohustuslik kasutada Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehte. Teabelehe eesmärgiks on tagada teabe võrreldavus ning kerge jälgitavus. Teabelehel on selge ja lihtne struktuur, mis peaks võimaldama küllaltki mahukas ja spetsiifilises teabes hõlpsasti orienteeruda. Samuti annab standardinfo teabelehe kasutamine tarbijale võimaluse võrrelda talle pakutavaid lepingutingimusi teiste krediidiandjate poolt pakutavaga, seda nii kodu- kui välismaiste krediidiandjate suhtes.

Empiirilise uuringu tulemustest aga selgus, et vaid väga väike hulk küsitlusele vastajatest leidis, et teabeleht on talle kasulik laenuotsuse tegemisel. Kuigi tarbijad hindasid üldist rahulolu taset lepingueelse teabe osas heaks, siis üle poole vastajatest märkis, et nad on lepingueelse teabe saamisega „üldiselt rahul”. Antud hinnangu pinnalt järeldas autor, et osa informatsioonist enne laenulepingu sõlmimist oli tarbijate jaoks siiski puudulik, mistõttu ootust tarbijate kõrgele teadlikkuse tasemele ei saa pidada täidetuks.

Uuringu teine järeldus oli see, et enne laenulepingu allkirjastamist aega alla 1 päeva lepingu tingimuste teadasaamiseks, ei saa pidada mõistlikuks. Tarbijale peab jääma rohkem aega infoga tutvumiseks ja üleküsimiseks. Tarbijad, kes vastasid, et nad said lepingu tingimustest teada vähem kui 1 päev enne laenulepingu allkirjastamist oli kõigest 5%. Seega negatiivsete vastuste osakaal oli väga väike. Kuigi VÕS § 403¹ ei sätesta konkreetset päevade arvu lepingueelse info andmiseks, siis autori arvates krediidiandja on lähtunud „mõistlikust ajast“ ja tarbija vajadustest. Seega autor ei näe vajadust muuta seaduse senist sõnastust ning sätestada õiguslikult täpsemat aega.

Kolmandaks selgus uuringu käigus, et ligi pooled vastajatest leidsid, et pakkumist erinevate pankade vahel on raske võrrelda. Kommentaaridest ei selgu täpselt, mis tegi pakkumise võrdlemise tarbija jaoks keeruliseks, kuid autor näeb selleks kahte põhjust. Üks põhjus on see, et teabeleht ei ole „keskmise tarbija“ jaoks struktuurilt ja/või keeleliselt arusaadav. Teine põhjus on teabelehe uudsus ehk tarbija ei oska teabelehte veel eesmärgipäraselt kasutada. See tuleneb asjaolust, et tarbija ei tea, et kõikidel krediidiandjatel on kohustust samal vormil teabelehte väljastada, mistõttu ei oska ta seda ise ka küsida ja võrdlusesse panna.

Neljandaks selgus, et kuigi VÕS § 403¹ sätestab väga täpselt konkreetsed nõuded, mis tuleb laenusaaajale enne laenulepingu sõlmimist anda, siis hoolimata sellest ligi veerand vastajatest andis hinnanguks „pigem ei olnud piisav“ või „ei olnud piisav“. Kui lähtuda uurimuse eelnevast järeldusest, et teabeleht on tarbija jaoks liiga keeruline või uudne, siis pole ka pikast nimekirjast kasu. Juhul, kui tarbija teabelehte ei kasuta, siis selleks, et tagada teadlik valik, peab ta kogu informatsiooni saama muude kanalite kaudu (nt e-mail, telefonikõne, silmast silma kohtumine). Muud vormid info saamiseks ei taga aga ühtset struktuuri ja lihtsal kujul ülevaadet, mistõttu tarbija ei pruugi olla suuteline kogu infohulka töötlemas. Uuringust ei tulenenud ka vajadust teabelehe sisu muuta või üldisemalt informeerimiskohustuse ulatust laiendada.

Viiendana näitas uuring, et infost arusaamise taset hindasid tarbijad heaks, kuid infost arusaamise ja teabelehe vahele ei saanud võrdusmärki panna. Sellele andis kinnitust asjaolu, et tarbijad, kes olid hinnanud infost arusaamist väga heaks, ei näinud kasu teabelehe andmisel. Seega tarbijad olid rahul krediidiandja poolt antava informatsiooni lihtsuse ja arusaadavusega, kuid teabelehel oli selle täitmisel tagasihoidlik roll. Tarbijad olid lepingueelse teabe saamiseks infot hankinud mujalt – laenuhaldurilt, internetist, ajalehest, kolleegidelt jne.

Uuringu küsimusele „Kas enne laenulepingu sõlmimist antav standardne teabeleht oli Teile kasuks laenuotsuse tegemisel?“ andis väga väike osakaal vastajatest positiivse hinnangu. Kõigest 18% leidis, et teabeleht oli talle kasuks laenuotsuse tegemisel. Vähene hulk teabelehe kasutajaid ja eelnevad järeldused andsid kinnitust töö hüpoteesile, et Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht ei täida veel oodatud rolli lepingueelse teabe edastamisel, mistõttu ei võimalda tarbijale teadliku valiku tegemist.

Autor nägi normi ja tegeliku olukorra vahelise lõhe vähendamiseks kahte lahendust. Esiteks peaks tarbijapoliitika teabelehe vähest kasutamist oluliselt rohkem teadvustama ja läbi selle ka tagama tarbijate jätkupideva koolitamise. Kusjuures koolitamine ei tohiks hõlmata ainult tänaseid tarbijaid, vaid ka neid noori, kes laenuturule on alles sisenemas. Teiseks peaks nii hüpoteeklaenude kui ka teiste tarbijakrediidilepingute teabelehe struktuur võimalikult sarnane olema. Sarnane ülesehitus tagaks, et tarbija saaks võrrelda pakkumisi ka erinevate toodete lõikes.

PRE-CONTRACTUAL DISCLOSURE OBLIGATION IN THE CASE OF MORTGAGE-BACKED CONSUMER LOAN AGREEMENTS - SUMMARY

A housing loan is a huge financial obligation to which consumers tie themselves, as a rule, for decades. Therefore, it is in consumers' interests to choose the best possible product and service in order for the assumed loan obligation to become a big help to them in buying or establishing a home. Information exchange before entry into an agreement directly affects the wish to enter into a future agreement and helps to avoid any further unpleasant surprises for the parties to the agreement. Thus, in order to make the important decision, it is not enough to have only knowledge about the price of the loan, but consumers must also be aware of all the relevant facts.

Therefore, the main challenge of the author in carrying out the study is to:

- a) Establish the legal substance of the disclosure obligation?
- b) Identify on the basis of an empirical study whether or not the Standard European Consumer Credit Information Sheet used to comply with the disclosure obligation in case of mortgage-backed consumer loan agreements is sufficient to provide consumers information necessary to make an informed choice?

The hypothesis of the research is that the Standard European Consumer Credit Information Sheet does not meet the expectations vis-à-vis disclosure of information, and does not offer an opportunity of making an informed choice.

In the first chapter of the work the author identifies the general nature and purpose of the pre-contractual disclosure obligation stemming from both the European Union law as well as the Estonian law. The second chapter of the work constitutes an analysis of an empirical study aimed at identifying whether or not the Standard European Consumer Credit Information Sheet used to comply with the disclosure obligation provides consumers an opportunity of making an informed choice. This chapter also contains the author's suggestions on improving the role of the information sheet in disclosure of information.

To confirm or refute the hypothesis of the paper, the author carried out an empirical study. The aim of the study was to find out whether and how consumers use the information sheet in making their lending decisions. To carry out the study, a structured questionnaire in printed form was used (the questionnaire form has been attached – Annex 1). The questionnaires were taken to three notarial offices in the city centre of Tallinn, where they were put in the waiting

room of the client zone. The number of questionnaires handed out was 150, of which 76 were returned, which makes the percent of respondents 51%.

Based on the empirical study, consumers rate the general satisfaction level in respect of pre-contractual information as good. However, more than one-half of the respondents remarked that they are “generally satisfied”, not “completely satisfied”, with the receipt of pre-contractual information. Therefore disclosure of information on the Estonian credit market cannot be deemed critical; however the expectation of ensuring high level of awareness of consumers is also not met.

During the study the author reached the conclusion that a period, which is shorter than 1 day before an agreement is signed, cannot be considered reasonable for becoming aware of the terms and conditions of the agreement. Consumers must have more time for examining information and asking for additional details. The share of consumers who replied that they became aware of the terms and conditions of the agreement less than 1 day before signing the loan agreement was only 5%. Although § 403¹ of the Law of Obligations Act does not lay down any specific period of time for provision of pre-contractual information, the survey confirms that the creditor has provided information to consumers early enough.

The study revealed that approximately one-half of the respondents found that it is difficult to compare offers of different banks. However, the information sheet provides a brief overview of the most important issues from the consumers’s point of view, and should be of much help for consumers in the case of negotiations with banks. The comments do not provide a clear understanding of what exactly made comparison of offers complicated for consumers, but the author has established two reasons for this. One of the reasons is that the information sheet is structurally and/or linguistically poorly understandable for an “average consumer”. The other reason is the novel nature of the information sheet, i.e. consumers have not yet learned how to use the information sheet for its intended purpose. This stems from the fact that consumers do not know that all credit providers are obligated to issue information sheets of the same format, and therefore they do not ask for such sheets and do not compare them against each other.

As regards the sufficiency of information, the author is of the opinion, that although the list in § 403¹ of the Law of Obligations Act very precisely provides the specific requirements that must be given to the borrower before entry into the loan agreement, one fourth of the respondents nevertheless considered them „rather not sufficient“ or „insufficient“. However,

if the author's hypothesis that consumer do not use the information sheet is to be proceeded from, then it is likely that consumers obtain information through other channels (e.g. e-mail, telephone call, face-to-face meeting). Other formats used to obtain information, however, do not provide a uniform structure and a simple overview, and therefore consumers cannot process the entire body of information.

The consumers assessed the level of understanding the information as good. As a result of the study, the author reached the conclusion that no equality sign can be put between the information sheet and understanding the information. This was also confirmed by the fact that consumers who had assessed the understanding of the information as very good could not see any benefit in giving the information sheet. Thus, consumers are satisfied with the simplicity and intelligibility of the information provided by the creditor, but the information sheet plays a modest role in that.

The question of the study "Was the standard information sheet presented before entry into a loan agreement of any use for you in making the loan decision?" gave final confirmation to the author's hypothesis that the Standard European Consumer Credit Information Sheet does not fulfil the expected role in respect of disclosure of pre-contractual information. There is a number of reasons for this:

- a) The information sheet is difficult to understand – structure, language
- b) The information sheet is new – consumers are unaware of the fact that all credit providers are obligated to provide their consumer the Standard European Consumer Credit Information Sheet on a permanent data carrier within a reasonable period of time before the consumer enters into an agreement or assumes a binding obligation under an offer.

Only 18% of the respondents found that the information sheet was useful for making the credit decision.

The author saw two solutions for reducing the gap between the legislative norm and the actual situation. First, parties should be made more aware of the insufficiency of use of the Consumer Credit Information Sheet and consumers should be provided continues guidance in this matter. However this guidance should not involve just the consumers of today, but the young people who are just entering into the credit market as well. Second, the structure of the consumer credit information sheets of both mortgage-backed loan and other consumer loan agreements should be as similar as possible. A similar structure would offer consumers a

possibility of comparing offers by different products. Author holds the opinion that simplification of the information sheet language should be based on the research conducted by OPTeM. The comprehensive results of this report offer a sufficient input into making the information sheet more user friendly for consumers.

KASUTATUD LÜHENDID

TKS tarbijakaitseseadus

TsÜS tsiviilseadustiku üldosa seadus

VÕS võlaõigusseadus

KASUTATUD MATERJALID

Kasutatud kirjandus

1. Beale, H. Pre-contractual Obligations: The General Contract Law Background. *Juridica International* XIV, 2008, lk 42-50.
2. De Cock Buning, M., Hondius, E., Prins, C. de Vries, M. Consumer at Protection.EU. An Analysis of European Consumer Legislation in the Information Society. *Journal of Consumer Policy*, Volume 24, No 3/4, 2001, lk 287-338.
3. Finantsstabiilsuse ülevaade. Tallinn: Eesti Pank, 2/2012.
4. Garcia Porras, C.I., Van Boom, W.H. Information disclosure in the EU Consumer Credit Directive: Opportunities and limitations. Rotterdam Institute of Private Law Working Paper, 2009. Arvutivõrgus kättesaadav: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1538111 (seisuga 13.02.2013).
5. Habermas, J. Between Facts and Norms: Contribution to a Discourse Theory of Law and Democracy. Cambridge: Polity Press, 1996.
6. Hesselink, M. W. Towards a Sharp Distinction between b2b and b2c? On Consumer, Commercial and General Contract Law after the Consumer Rights Directive. *European Review of Private Law*, Working Paper No. 6, 2010, lk 57-102.
7. Howells, G., Micklitz, H.W., Wilhelmsson, T. European fair trading law: the unfair commercial practices directive. Aldershot: Ashgate, 2006.
8. Howells, G., Wilhelmsson, T. EC consumer law: has it come of age? *European Law Review*, 2003, Volume 28, No 3, lk 370-388.
9. Kasemets, A. Sotsioloogilised uuringud kui peegeldus parlamendile, turule ja kodanikuühiskonnale. *Riigikogu Toimetised*, 2003, nr 8. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11400&op=archive2> (seisuga 24.02.2013).
10. Kingisepp, M. Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Tallinn: Läte 2011.
11. Kingisepp, M. The European Consumers Sales Directive – the Impact on Estonian Law. *Juridica International* I, 2008, lk 219-227.
12. Koll, K. Vastutustundliku laenamise põhimõte. *Õiguskeel*, nr 4, 2011. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/55655> (seisuga 13.02.2013).
13. Kull, I., Parrest, I. Teavitamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. *Juridica* IV, 2003, lk 213-224.
14. Käärik, H. Sotsioloogilise informatsiooni õigusloomes kasutamise seonduvate sotsiaalõiguslike teooriate ning vastavate empiiriliste uurimuste üldistav analüüs. Riigikogu Kantselei majandus- ja sotsiaalinfoosakonna (MSI) tööd. Tartu, 1998.

- Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.riigikogu.ee/msi_arhiiv/kaarik.html (seisuga 30.03.2013).
15. Ligi, R. Teavitamiskohustus- tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. *Juridica* VIII, 2006, lk 530-540.
 16. Multer, P., Valdmaa, S. (koostajad). *Tarbijaharidus*. Tallinn: Jaan Tõnissoni Instituut, 2008.
 17. Ojaperv, S. Euroopa Tarbijaõiguse harmoniseerimise vajadusest taganemisõiguse näitel. Magistriöö, juhendaja M.Käerdi. Tartu, 2012.
 18. Parrest, I. Lepingueelne teatamiskohustus. Lepingueelse teatamiskohustuse funktsioonid, piiritlemise probleemid ja rikkumise tagajärjed. Magistritöö. Tallinn, 2005.
 19. Pisuke, H. Tarbijakaitse: mõned teoreetilised ja õiguslikud alused. *Juridica* IX, 1994, lk 216-216.
 20. Radeideh, M. Fair Trading in EC law: Information and Consumer Choice in the Internal Market. Groningen: Europa Law Publishing, 2005.
 21. Rahapoliitika ja majandus: hetkeseis ja ülevaade. Tallinn: Eesti Pank, 2/2012.
 22. Saaremäel-Stoilov, K. Tarbijateave ja tarbija esindusõiguse tagamine Eesti ja Euroopa Ühenduse õiguses. *Juridica* VI, 2006, lk 395-401.
 23. Schurr, F. The Relevance of the European consumer protection law for the development of the European contract law. Université de la Polynésie française. Arvutivõrgus kättesaadav: www.upf.pf/IMG/pdf/09-Schurr.pdf (seisuga 13.01.2013).
 24. Siibak, K. On Imperative Regulation of Information Duties in Financial Services Contracts. *Juridica International* XV, 2008, lk 54-62.
 25. Siibak, K. Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011.
 26. Siibak, K. The Principle of Responsible Lending and Borrowing. *Juridica Abstract* X, 2009, lk 704-711.
 27. Solomon, M., Bamossy, G., Askegaard, S. Consumer behaviour : a European perspective. London: Prentice Hall Europe, 1999.
 28. Sootak, J. Üliõpilastööde kirjutamine ja vormistamine: juhend õigusteaduskonna üliõpilastele. Tallinn: Juura, 2011.
 29. Steiner, J., Woods, L., Twigg-Flesner, C. Textbook on EU Law. Oxford University Press, 2003;
 30. Tiivel, R. Sissejuhatus tsiviilõigusesse: seadused seisuga 1.juuli 2011. Tallinn: Agiaator, 2011.
 31. Tikk, E., Nõmper, A. Informatsioon ja õigus. Tallinn: Juura, 2007.

32. Wilhelmsson, T. European Rules on Pre-contractual Information Duties? ERA-Forum, 2006, Volume 7, No 1, lk 16-25.
33. Virkus, S. Infokirjaoskus ja infokäitumine infouuringute kontekstis. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.tlu.ee/i-foorum/ifoorum7/Artiklid/sirje.htm> (seisuga 30.03.2013).

Kasutatud normatiivaktid ja normatiivaktide seletuskirjad

Eesti normatiivaktid

34. Asjaõigusseadus, vastu võetud 09.06.1993, RT I 1993, 39, 590, RT I, 23.04.2012, 2.
35. Eesti Vabariigi põhiseadus, vastu võetud 28.06.1992, RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2.
36. Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Vastutustundliku laenamise nõuded“, kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatuse otsusega 01.12.2010 nr 1.1-7/62. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf (seisuga 12.01.2012).
37. Justiitsministri 13.12.2010 määrus nr 47 „Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehtede vormide kehtestamine“, RT I, 22.12.2010, 4.
38. Tarbijakaitseadus, vastu võetud 11.02.2004, RT I 2004, 13, 86; [RT I 2010, 77, 590](#).
39. Tarbijakaitseaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse seletuskirjad SE 28 III Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?op=ems&page=eelnou&eid=4767c79b-61a3-3798-0680-0ab368637c2d&> (seisuga 12.02.2013).
40. Tarbijakaitseaduse muutmise seaduse seletuskiri SE 754 III. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?op=ems&page=eelnou&eid=1b821cb5-e6aa-894c-55a0-646bd697aed3&> (seisuga 12.01.2013).
41. Tsiviilseadustiku üldosa seadus, vastu võetud 27.03.2002, [RT I 2002, 35, 216](#); [RT I, 06.12.2010, 1](#).
42. Võlaõigusseadus, vastu võetud 26.09.2001, [RT I 2001, 81, 487](#); [RT I, 08.07.2011, 6](#).
43. Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri, 761 SE III. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=1033413&u=20110306003000> (seisuga 12.02.2013).

Euroopa Liidu normatiivaktid

44. Commission recommendation on pre-contractual information to be given to consumers by lenders offering home loans. Euroopa Liidu Teataja 2001/L 69/25, 10.03.2001.

45. Council Directive 87/102/EEC of 22 December 1986 for the approximation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning consumer credit. Euroopa Liidu Teataja 1987/L 42/48, 22.12.1986.
46. Decision no 283/1999/EC of the European of the European Parliament and of the Council establishing a general framework for Community activities in favour of consumers. Euroopa Liidu Teataja 1999/L 34/1, 9.02.1999.
47. Ettepanek võtta vastu Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv tarbija õiguste kohta. Euroopa Parlamendi ametlik kodulehekülg. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=REPORT&reference=A7-2011-0038&language=ET&mode=XML> (seisuga 14.01.2013).
48. Ettepanek: Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta. Brüssel, KOM (2011) 142 lõplik, 2011/0062 (COD), 31.03.2011. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0142:FIN:ET:PDF> (seisuga 13.02.2013).
49. Ettepanek: Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta. Komisjoni talituste töödokument. Brüssel, SEK (2011) 355 lõplik, 31.03.2011. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/mortgage/sec_2011_355_et.pdf (seisuga 14.01.2013).
50. Euroopa Komisjoni teatis Euroopa Parlamendile, nõukogule, Euroopa majandus-ja sotsiaalkomiteele ning regioonide komiteele. Ühtse turu akt II. Üheskoos uue majanduskasvu eest. Brüssel, COM(2012) 573 final, 3.10.2012. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/smact/docs/single-market-act2_et.pdf (seisuga 16.01.2013).
51. Euroopa Liidu lepingu ja Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud versioonid. Euroopa Liidu Teataja 2012/C 326/1, 26.10.2012.
52. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 2008/48/EÜ 23. aprilli 2008 direktiiv, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. Euroopa Liidu Teataja 2008/L 133/66, 22.05.2008.
53. European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual information for Home Loans: Third Progress Report on Implementation in the European Union. April 2009. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/home-loans/code_en.htm (seisuga 26.01.2013).

54. EÜ Komisjoni teatis Euroopa Parlamendile, Nõukogule, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomiteele ja regioonide komiteele. Ühenduse Lissaboni kava rakendamine: õiguskeskkonna lihtsustamise strateegia. Brüssel, KOM (2005) 535 lõplik, 25.10.2005. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:52005DC0535:ET:NOT> (seisuga 18.01.2013).
55. Paper on the Review of the Consumer Acquis. Brussels, COM (2006) 744 final, 08.02.2007. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/acquis/green-paper_cons_acquis_en.pdf (seisuga 12.01.2013).
56. Proposal for a directive of the European Parliament and of the Council on credit agreements relating to residential property. Brussels, COM (2011) 142 final, 2011/0062 (COD), 31.03.2011. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:52011PC0142:EN:NOT> (seisuga 14.02.2013).
57. Proposal for a directive of the European Parliament and of the Council on credit agreements relating to residential property. Commission Staff Working Document. Brussels, SEC(2011) 356, Volume II, 31.3.2011. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/docs/credit/mortgage/sec_2011_356-ia_annexes_en.pdf (seisuga 13.01.2013).
58. Treaty on European Union, signed at Maastricht on 7 February 1992. Euroopa Liidu Teataja 1992/C 191/01, 29.07.1992. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/JOHtml.do?uri=OJ:C:1992:191:SOM:EN:HTML> (seisuga 14.02.2013).
59. Valge Raamat ELi hüpoteeklaenuvõrgude integreerimise kohta. Brüssel, KOM(2007) 807 lõplik, 18.12.2007. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:ET:PDF> (seisuga 14.02.2013).

Euroopa Liidu normatiivaktide mõjuhinnaangute analüüsid, raportid jm dokumendid

60. Commission Staff Working Document on the Follow Up on Retail Financial Services to the Consumer Markets Scoreboard. Brussels, SEC (2009) 1251 final, 22.09.2009. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/swd_retail_fin_services_en.pdf (seisuga 13.01.2013).

61. Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamus teemal „Tarbijateave”. Brüssel INT/500 täiskogu 464. istungjärg, CESE 616/2010, 29.06.2010. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://toad.eesc.europa.eu/Search.aspx> (seisuga 14.01.2013).
62. Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamus teemal „Tarbija teavitamine“ (omalgatuslik arvamus). Euroopa Liidu Teataja 2001/C 44/11, 11.02.2011. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/JOIndex.do?year=2011&serie=C&textfield2=44&Submit=Otsing&ihmlang=et> (seisuga 10.04.2013).
63. Opinion of the European Economic and Social Committee on the ‘Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the harmonisation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning credit for consumers. Euroopa Liidu Teataja 2003/C 234/01, 10.07.2003. Arvutivõrgus kättesaadav: http://eur-lex.europa.eu/JOIndex.do?year=2003&serie=C&textfield2=234&Submit=Otsing&_submit=Otsing&ihmlang=et (seisuga 27.01.2013).
64. Public Consulting on Responsible lending and Borrowing in the EU. European Commission Internal Market and Services DG. Financial Institutions. Brussels, 15.June 2009. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf (seisuga 14.01.2013).
65. Register of institutions adhering to the European Code. Euroopa Komisjoni koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/home-loans/code_en.htm (seisuga 26.01.2013).
66. Study on consumer testing of possible new format and content for the European Standardised Information Sheet (ESIS) on home loans. Final report of the study. Optem, October 2009. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/credit/mortgage_en.htm (seisuga 24.02.2013).
67. Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit. Final report. London Economics and Achim Dübeler in association with institut für finanzdienstleistungen e.v., November 2009. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/credit/mortgage_en.htm (seisuga 24.02.2013).
68. Tarbijate usalduse ja piiriülese kaubanduse suurendamine. Euroopa Parlamendi ametlik kodulehekül. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=IM->

[PRESS&reference=20110314NEW15456&secondRef=ITEM-001-ET&format=XML&language=ET](#) (seisuga 14.01.2013).

Kasutatud kohtupraktika

69. Euroopa Kohtu otsus 22.juuni 1999, nr C-342/97, Lloyd Schuhfabrik Meyer & Co. GmbH versus Klijsen Handel BV. Euroopa Kohtulahendid 1999, lk I-03819.

Muud allikad

70. 1.juulist jõustuvad tarbijakrediiti puudutavad seadusesätted. Raamatupidamis- ja maksuinfo portaal. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://rmp.ee/uudised/maksud/11745?HL=tarbijakrediit> (seisuga 13.01.2013).
71. A review of Europe's mortgage and housing markets. European Mortgage Federation, Hypostat 2011, November 2012.
72. Direktiiv lihtsustab 1. juulist laenupakkumiste võrdlemist Raamatupidamis- ja maksuinfo portaal. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://rmp.ee/uudised/maksud/11902?HL=tarbijakrediit> (seisuga 13.01.2013).
73. Eesti soovib nii teenusepakkujaile kui tarbijaile suuremat õiguslikku kindlust. Raamatupidamis- ja maksuinfo portaal. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://rmp.ee/uudised/uldmajandus/4291?HL=tarbijakrediit> (seisuga 13.01.2013).
74. Eluasemelaenu teabeleht. Eesti Pangaliidu koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.pangaliit.ee/et/eluasemelaenu-teabeleht> (seisuga 13.01.2013).
75. Euroopa Keskpanka aastaaruanne 2010. Euroopa Keskpank, 2011. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/annrep/ar2010et.pdf> (seisuga 14.01.2013).
76. Euroopa Parlamendi koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: www.europarl.europa.eu (seisuga 30.04.2013).
77. Financial Services. Euroopa Komisjoni koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/consumers/rights/fin_serv_en.htm (seisuga 13.01.2013).
78. Home loans: Commission endorses guidelines on prior information for consumers. Brussels, press release 05/03/2001. Arvutivõrgus kättesaadav: http://europa.eu/rapid/press-release_IP-01-305_en.htm?locale=en (seisuga 15.01.2013).
79. Kuidas valmib uuring. Saar Poll OÜ koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.saarpoll.ee/?lang=est&m1=8&m2=23> (seisuga 2.03.2013).
80. Laenuandjad peavad tarbijatele andma võimaluse pakkumiste võrdlemiseks. Tarijakaitseameti koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav:

- <http://www.tarbijakaitseamet.ee/index.php?id=16594&highlight=teabeleht> (seisuga 13.01.2013).
81. Laenuturg avaneb konkurentsile. Euroopa Komisjoni koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/news/economy/080116_1_et.htm (seisuga 13.01.2013).
82. Lepingueelne teave. SEBi koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.seb.ee/kodulaen/kodulaen/lepingueelne-teave> (seisuga 15.01.2013).
83. Lepingueelne teave. Swedbanki koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: https://www.swedbank.ee/private/credit/obligations/borrow_sensibly/precontractualInfo (seisuga 15.01.2013).
84. Miks peaks enne ostu või laenu lugema teabelehte?. Laena targalt koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://laenatargalt.ee/> (seisuga 13.01.2013).
85. Tarbijakrediidi teabeleht. Tarbijakaitseamet koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.tarbijakaitseamet.ee/index.php?id=16238&highlight=teabeleht> (seisuga 13.01.2013).
86. Tarbijapoliitika: põhimõtted ja vahendid. Arvutivõrgus kättesaadav: http://circa.europa.eu/irc/opoce/fact_sheets/info/data/policies/consumer/article_7302_et.htm (seisuga 14.01.2013).
87. Teatamiskohustus tarbijalepingutes. Eesti Tarbijakaitse Liidu koduleht. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.tarbijakaitse.ee/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=273> (seisuga 17.04.2013).

LISAD

Lisa 1. Ankeetküsitlus

Hea laenulepingu sõlmija,

eluasemelaenu võtmine on inimese elus üks olulisemaid otsuseid, millega võetakse rahaline kohustus aastakümneteks. Selleks, et laenulepingu sõlmimise otsus saaks tehtud realistlikel kaalutlustel, peab olema piisavalt infot. Sinu ees on rahulolu uuringu küsimustik, mille eesmärk on selgitada välja, kas täna antav info enne laenulepingu sõlmimist on piisav tarbijate tegelikuks vajaduseks.

Küsimustiku läbiviimist teostab Tartu Ülikooli Õigusinstituudis õppiv tudeng, kes kasutab uuringu tulemusi oma bakalaureusetöös.

Küsimustik on vastajale anonüümne.

1. Sugu:

- ☐ Mees
- ☐ Naine

2. Vanus:

- ☐ 21-34
- ☐ 35-44
- ☐ 45-60

3. Haridus:

- ☐ Põhiharidus
- ☐ Keskharidus
- ☐ Kõrgharidus

4. Emakeel:

- ☐ Eesti
- ☐ Vene
- ☐ Muu

5. Kas soovisite...?

- ☐ võtta laenu kinnisvara tagatisel
- ☐ suurendada olemasolevat laenusummat, st võtta täiendavalt laenu kinnisvara tagatisel
- ☐ muuta olemasolevat kinnisvara tagatisel laenulepingut

6. Tuginedes oma viimasele kogemusele - kui rahul Te olete infoga, mille Te saite pangast enne laenulepingu sõlmimist?

- ☐ Täiesti rahul
- ☐ Üldiselt rahul
- ☐ Mitte väga rahul
- ☐ Ei ole üldse rahul

7. Kas Te saite infot lepingu tingimuste kohta piisavalt vara enne lepingu sõlmimist?
- ☐ Jah, sain küll
 - ☐ Pigem sain
 - ☐ Pigem ei saanud
 - ☐ Ei saanud
8. Kui palju varem enne lepingu sõlmimist Te saite info sõlmitava lepingu tingimuste kohta?
- ☐ Alla 1 päeva
 - ☐ 1-3 päeva
 - ☐ 4-10 päeva
 - ☐ Rohkem kui 10 päeva
9. Kas antud pakkumist oli lihtne võrrelda teiste pankade pakkumistega?
- ☐ Võtsin pakkumise ühest pangast
 - ☐ Väga lihtne
 - ☐ Pigem lihtne
 - ☐ Pigem raske
 - ☐ Väga raske
10. Kas enne lepingu sõlmimist saadud info oli sinu jaoks piisav?
- ☐ Jah, oli küll piisav
 - ☐ Pigem oli piisav
 - ☐ Pigem ei olnud piisav
 - ☐ Ei olnud piisav
11. Kas enne lepingu sõlmimist antud info oli sinu jaoks lihtne ja arusaadav?
- ☐ Jah, oli küll arusaadav
 - ☐ Pigem oli arusaadav
 - ☐ Pigem ei olnud arusaadav
 - ☐ Ei olnud arusaadav
12. Kas enne laenulepingu sõlmimist antav standardne teabeleht oli Teile kasuks laenuotsuse tegemisel?
- ☐ Jah
 - ☐ Ei
 - ☐ Ei oska hinnata
 - ☐ Ma ei saanud standardset teabelehte
13. Palun tooge välja millist infot Te oleksite soovinud veel lisaks saada enne laenulepingu sõlmimist?

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Brita Pitk (sünnikuupäev: 8.mai 1986)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Lepingueelse teabe andmise kohustus hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingute korral, mille juhendaja on Margus Kingisepp,

1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 15.mai 2013